



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 372 796
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 554 245	2 275 414
Sum inntekter		2 554 245	2 275 414
Kostnader			
Lønnskostnad		153 350	136 920
Annen driftskostnad		2 540 803	2 574 342
Sum kostnader		2 694 153	2 711 262
Driftsresultat		-139 907	-435 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 387	1 799
Sum finansinntekter		4 387	1 799
Annen finanskostnad		3 275	
Sum finanskostnader		3 275	0
Netto finans		1 112	1 799
Resultat før skattekostnad		-138 795	-434 050
Årsresultat		-138 795	-434 050
Totalresultat		-138 795	-434 050
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-138 795	-434 050
Sum overføringer og disponeringer		-138 795	-434 050



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		122 014	361 105
Sum fordringer		122 014	361 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		928 342	451 083
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		928 342	451 083
Sum omløpsmidler		1 050 356	812 188
SUM EIENDELER		1 050 356	812 188

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		394 768	533 564
Sum opptjent egenkapital		394 768	533 564
Sum egenkapital		394 768	533 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		248 568	
Sum annen langsiktig gjeld		248 568	0
Sum langsiktig gjeld		248 568	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 707	
Leverandørgjeld		185 986	255 317
Annen kortsiktig gjeld		218 326	23 307
Sum kortsiktig gjeld		407 019	278 624
Sum gjeld		655 587	278 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 050 356	812 188



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516457

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 372 796
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 924 372 796
PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 554 245	2 275 414
Sum inntekter		2 554 245	2 275 414
Kostnader			
Lønnskostnad		153 350	136 920
Annen driftskostnad		2 540 803	2 574 342
Sum kostnader		2 694 153	2 711 262
Driftsresultat		-139 907	-435 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 387	1 799
Sum finansinntekter		4 387	1 799
Annen finanskostnad		3 275	
Sum finanskostnader		3 275	0
Netto finans		1 112	1 799
Resultat før skattekostnad		-138 795	-434 050
Årsresultat		-138 795	-434 050
Totalresultat		-138 795	-434 050
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-138 795	-434 050
Sum overføringer og disponeringer		-138 795	-434 050



Organisasjonsnr: 924 372 796
PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		122 014	361 105
Sum fordringer		122 014	361 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		928 342	451 083
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		928 342	451 083
Sum omløpsmidler		1 050 356	812 188
SUM EIENDELER		1 050 356	812 188
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		394 768	533 564
Sum opptjent egenkapital		394 768	533 564



Sum egenkapital	394 768	533 564
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	248 568	
Sum annen langsiktig gjeld	248 568	0
Sum langsiktig gjeld	248 568	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 707	
Leverandørgjeld	185 986	255 317
Annen kortsiktig gjeld	218 326	23 307
Sum kortsiktig gjeld	407 019	278 624
Sum gjeld	655 587	278 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 050 356	812 188



Organisasjonsnr: 924 372 796
PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2972

Pilestredet 77-79 Es



Velkommen til årsmøte i Pilestredet 77-79 Es

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. juni 2024 kl. 18:00, Fagerborg menighetshus i Rosenborggata 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett for sosiale tiltak
7. Beboernavn legges inn i callinganlegget
8. Vedtektsendring - Utleie
9. Vedtektsendring – Orden
10. Vedtektsendring - Informasjon
11. Vedtektsendring - Styreleder
12. Vedtektsendring - Styreleder (motforslag)
13. Ny valgkomité
14. Fastsettelse av honorarer
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Pilestredet 77-79 Es



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Denstad 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

Det ble foreslått å anse de avkryssede frammøtelistene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn/fra OBOS] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 at årets resultat dekkes av overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd dekkes av overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 2972 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Budsjett for sosiale tiltak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Kari Barlaup Vahabzadeh

Saksinformasjon: Ønske om tiltak for å styrke fellesskapet i sameiet

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Kommentar: Styret anbefaler at det opprettes en komite som kan arbeide med planlegging, organisering og gjennomføring av aktuelle sosiale tiltak. Denne bør ha representanter fra alle byggene og kan benytte midler i tråd med det budsjettet som styret har etablert. Gruppen kan opprettes som en åpen eller lukket gruppe på Vibbo.



Forslag til vedtak

Styret budsjetterer med to faste sosiale tiltak for beboerne i Pilestredet 77-79

Sak 7

Beboernavn legges inn i callinganlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Hilde Nancy Skaug

Saksinformasjon: Det er upraktisk at det ikke er navn på beboerne på callinganlegget. Beboerne har selv ansvar for ikke å låse opp for uvedkommende.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styrets begrunnelse: Callinganlegget som er valgt av utbygger, innebærer ifølge leverandøren en tungvint måte å legge inn navn på. Leverandøren må fysisk komme og programmere en og en navneendring i hvert av de tre anleggene. Hvert oppdrag vil bli fakturert. Forslaget innebærer en frivillig ordning. Dersom det vedtas, må den beboer som bestiller en navneendring etter styret oppfatning betale for dette direkte til leverandøren. Det er uklart hvordan dette skal løses ved første gangs samlet innlegging. De beboere som ikke ønsker sitt navn på anlegget, bør ikke være med på å betale for en slik løsning. For P77 med mange beboere, vil det også oppleves som tungvint for gjester å måtte bla seg gjennom hele beboerlisten fra nr. 1 og nedover. Samlet sett mener styret at ulempen ved dagens løsning er såpass liten at det ikke oppveies av fordelene ved å etablere en rutine for frivillig innlegging av navn.

Forslag til vedtak

Beboere som ønsker å få lagt inn sine navn i callinganlegget får mulighet til det.

Sak 8

Vedtektsendring - Utleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Unni Astad

Saksinformasjon: Vi har erfart at enkelte leietakere parkerer på ledige parkeringsplasser i garasjen til plage for de som eier parkeringsplassen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styrets begrunnelse: Det er en uskreven regel at man ikke parkerer på en parkeringsplass man ikke disponerer selv, selv om ingen punkter i vedtektene eller husordensreglene konkret påpeker at dette ikke er tillatt.



Husordensregel 1.3 spesifiserer: "Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietaker ved utleie." Det er derfor ikke behov for å legge dette inn i vedtektene i tillegg. Teksten i pkt. 1.3 vil imidlertid ikke løse saken alene - seksjonseier må i så fall legge dette inn i leiekontrakten.

Utover dette anbefaler styret at feilparkering tas opp direkte med vedkommende leietaker dersom dette skjer. Noe som også flere beboere og styremedlemmer har gjort i forbindelse med konkrete hendelser.

Forslag til vedtak

Utleier plikter å informere leietaker om vedtekter/regler som gjelder i Pilestredet 77-79 og påse at disse følges.

Sak 9

Vedtektsendring – Orden

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Donatella De Paoli

Saksinformasjon:

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styrets begrunnelse: Dette er en problemstilling som dekkes av eksisterende husordensregler, punktene 2.1. og 11. Husordensregel 2.1. sier at «Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealene. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel». Husordensregel 11 omhandler reaksjoner ved brudd på reglene. Dette er etter styrets mening ikke en sak som hører til som en del av vedtektene. Styret oppfordrer generelt beboerne til å ta opp og løse slike saker seg imellom.

Forslag til vedtak

Forbud mot sko, ski, gjenstander oa på dørmatte og inngang til egen dør. Dersom eier/leietager ikke respekterer dette etter 3 advarsler fra Styret, vil gjenstandene fjernes av Styret.

Sak 10

Vedtektsendring - Informasjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Donatella De Paoli

Saksinformasjon: Flott å få en plan over påbegynte og planlagte vedlikeholdsprosjekter med oversikt over når det skal skje.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget



Styrets begrunnelse: Etter styrets oppfatning er dette en type instruks som ikke bør legges inn i vedtektene. Styret er selvsagt positiv til å informere om planer for vedlikehold og nødvendige prosjekter. I dag benyttes årsmøtet og Vibbo for å informere om store og små saker. Referat fra styremøtene inneholder også den type informasjon som forespørres. Styret støtter således ikke en vedtektsendring, men er positive til å sikre at informasjon om vedlikeholdsprosjekter formidles tilstrekkelig.

Forslag til vedtak

Styret plikter å informere om planer for ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, og andre store vedlikeholds- og reparasjonsprosjekter 2 ganger i året.

Sak 11

Vedtektsendring - Styreleder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Unni Astad

Saksinformasjon: Styrearbeidet bør fordeles i større grad blant flere beboere. Dette for å sikre transparens og ikke minst fordele arbeidsbyrden.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Denne saken behandles sammen med Sak 12.

Styrets begrunnelse: Årsmøtet bør stå fritt til å avgjøre om en styreleder skal gjenvelges eller ikke. OBOS anbefaler å ikke sette en slik begrensning på varighet i vedtektene. Styret mener de fem kriteriene som valgkomiteen legger til grunn gir tilstrekkelige føringer til valg både av styreleder og styremedlemmer. Nåværende styreleder har sittet i to perioder, mens det for øvrige styremedlemmer har vært stor grad av utskiftning til nå, noe som viser stor grad av fordeling mellom byggene. P77, P79A og P79B har hatt hhv. 6, 2 og 3 medlemmer i løpet av siste fire år. Viser utover dette til Sak 12.

Forslag til vedtak

En styreleder kan kun være styreleder i 2 påfølgende perioder dvs totalt 4 år før vedkommende enten må ut av styret eller bli værende som vanlig styremedlem i minst en periode.

Sak 12

Vedtektsendring - Styreleder (motforslag)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Kari Barlaup Vahabzadeh, Lars Haukaas og Anna Eldøy

Saksinformasjon:



Vi registrerer at det er kommet inn et forslag om å endre vedtektene slik at styrets leder ikke kan velges for mer enn to perioder, dvs 4 år, mens øvrige medlemmer ikke skal ha noen begrensninger.

Det kan være mange gode grunner til å vurdere om vedtektene gir tilfredsstillende mulighet for sameierne til å kunne bestemme hvem som skal sitte i styret og hvordan det skal sikres nødvendig fornyelse og kontinuitet.

Vår erfaring er at det er et krevende arbeid å få sameierne til å ville engasjere seg i styrearbeid. Samtidig er også vår erfaring at de som velges er dedikert til vervet og gjør en god jobb for sameierne.

Vi er også blitt i tvil om hvilken praksis det er for å vedtektsfeste en maks funksjonstid for styreleder. Vår forretningsfører OBOS er bedt om å gi oss en oversikt over dette. Svaret fra OBOS er:

«Det er selvsagt mulig, men ikke noe vi anbefaler for det er svært vanskelig å rekruttere nye styreledere. Om de syns det er problematisk at styreleder blir sittende i flere år får de finne aktuelle nye kandidater som kan stille til valg før man setter begrensninger på de som stiller opp for fellesskapet i dag.

Styrearbeid er i stor grad preget av frivillighet og kommer ofte i tillegg til vanlig jobb. Honoraret man mottar tilsvarende ikke arbeidsmengden man har som styreleder. Det er svært mange arbeidsoppgaver styreleder skal følge opp med tanke på HMS, økonomi, vedlikehold og løpende drift.

Hva gjør man om det ikke er aktuelle kandidater tilgjengelig og sittende styreleder har sittet i sin maksimale periode? Da er det ekstern styreleder som må velges og det er kostbart for sameiet. Vi har stadig flere selskaper som må velge inn eksterne styreledere nå fordi det ikke er mulig å finne kandidater til valg.»

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Forslag til vedtak

Forslaget om å endre vedtektene avvises.

Sak 13

Ny valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Donatella De Paoli

Saksinformasjon: Innspill til ny valgkomité som representerer alle gårdene

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styrets begrunnelse: Nåværende valgkomite representerer allerede alle tre bygg. Den foreslåtte sammensetning innebære ingen endring på dette. Shahrokh er styremedlem og kan ikke samtidig sitte i valgkomiteen. Han er heller ikke forespurt om han ønsker å sitte i valgkomiteen. Etter styrets vurdering er den nåværende valgkomite sammensatt på en god måte og vi støtter at denne gjenvelges. Viser til Sak 16.



Forslag til vedtak

Valg av ny valgkomité: Pilestredet 77: Shahrokh Vahabzadeh, Pilestredet 79: Anna Eldøy, Pilestredet 79b: Unni Astad

Sak 14

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 139 640.

Styrets innstilling

Økningen i godtgjørelsen tilsvarer økningen i konsumprisindeksen på 3,9%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 139 640.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henning Denstad

Viser til Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Jaunsen

Viser til Valgkomiteens innstilling.

- Shahrokh Vahabzadeh

Viser til Valkomiteens innstilling.

Vedlegg

1. Forslag fra VK til styret 2024.pdf



Sak 16

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av valgkomite for kommende år.

Valgkomiteens nåværende sammensetning:

- Lars Haukaas – koordinator (79B)
- Kari Barlaup Vahabzadeh – medlem (77)
- Anna Eldøy – medlem (79A)

Valgkomiteen har ikke registrert noen som ønsker å stille til valg i Valgkomiteen innenfor fristen.

Styrets innstilling

Forslaget støttes. Saken behandles sammen med Sak 13.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen gjenvelges for ett år.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henning Denstad	Pilestredet 79 B
Styremedlem	Carl Alexander Ly	Pilestredet 77
Styremedlem	Petter Hodne Steensland	Pilestredet 77
Styremedlem	Marisa Tvorg	Pilestredet 77
Styremedlem	Shahrokh Vahabzadeh	Pilestredet 77
Varamedlem	Svein Mobakken	Pilestredet 79 A

Valgkomiteen

Anna T. Jahrman Eldøy	Pilestredet 79 A
Kari Barlaup Vahabzadeh	Pilestredet 77
Lars Haukaas	Pilestredet 79 B

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Pilestredet 77-79 Es

Sameiet består av 94 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

216 126

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

Pilestredet 77-79 Es har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Kommunikasjon. Styret har gjennom året behandlet og besvart en rekke henvendelser fra beboere. Styremailen pilestredet77-79@styrerrommet.no og Vibbo er de primære kommunikasjonskanalene. Styret har behandlet 742 eposter i 2023, hvorav de fleste er fra beboere. Styret publiserte 53 nyheter i 2023 på Vibbo.

Det blir lagt ut noen poster av beboere på Vibbo, men i relativt lite omfang. Styret ser forbedringspotensialer i bruken av Vibbo, og det ligger en rekke tilgjengelige funksjoner i systemet som ikke blir benyttet av oss, f.eks. i forbindelse med opprettelse av grupper for ulike formål.

I løpet av 2023 har styret gjennomført 10 styremøter. Referat fra styremøtene legges fortløpende ut på Vibbo. Her kan alle følge med på hvilke saker som er til behandling og hvilke beslutninger som er tatt.

Sikkerhet. Den viktigste saken i 2023 var i forbindelse med rekken av innbrudd i garasjen og bodområdene. Dette har krevd mye arbeid fra styret og har hatt høyest prioritet. Etter det første innbruddet i fellesferien 2023, har vi gjennomført en rekke tiltak for å øke sikkerhetsnivået i sameiet. Nøklene til fellesområdene er skiftet ut, alarm med video er installert i de tre bodområdene, og videokamera er satt opp i garasjen. I tillegg blir det montert lister på ytterdører og dører inn til bodområdene som hindrer bruk av brekkjern. Det var etter innbruddene store skader på dører og bodene, samt sabotering av garasjedøren. Skadene er erstattet av forsikringen, men forbedringen av sikkerhetsløsningen må dekkes av sameiet. Etter vår vurdering er nå sikkerhetsnivået sterkt forbedret og sannsynligheten for nye innbrudd betydelig redusert. Viser til nyhet på Vibbo <https://vibbo.no/pilestredet-77-79/nyheter/2023-11-1-status-pa-sikkerhetstiltakene--nwjkztlk> som viser alle tiltakene som ble gjennomført.

Inneklima. Det ble sommeren 2023 - vederlagsfritt for sameiet - montert screens på alle vinduer mot Stensparken og Fagerborggaten. Dette innebærer ikke en aksept av at screens vil løse varmemproblemet, så reklamasjonen er fortsatt gjeldende. Vi håper at tiltaket innebærer en tilfredsstillende forbedring for de som berøres, og har så langt ikke registrert nye klager. Det ble gjennomført et ekstraordinært årsmøte 27.4 hvor det ble stemt over installasjon av screens. Dette ble vedtatt med 65 stemmer mot 0.

Garasjen. Vi har fortsatt ikke funnet en endelig løsning for vannproblemet i garasjen. BundeBygg har gjennomført korrigerende tiltak og sprøytet inn støpemasse i vegg og tak. Bilene trekker inn mye snø som smelter, og det kan være vanskelig å skille mellom dette og vanninnslag utenfra. BundeBygg hevder at innsiget har stanset, men vi mener det er for tidlig å konkludere om tiltakene de har gjort er tilstrekkelig. Reklamasjonstiden for garasjen er utvidet fra fem til seks år. Styret følger fortsatt opp denne saken tett, og planlegger å utbedre garasjegulvet når vannproblemet er under kontroll. Vi holder det åpent om dette kan ende som en erstatningssak overfor utbygger eller entreprenør. Som et forebyggende tiltak har vår vaktmester sugd opp smeltet snøvann fra bilene en rekke ganger i vinter og fjernet mange hundre liter med vann. I tillegg virvles det opp mye mer støv enn forventet når bilene kjører inn og ut. Dette er avvist som reklamasjon og det kan være at sameiet må gjennomføre en utbedring av gulvet i 2025.



Fjernvarme. Kostnadene for fjernvarme avregnes en gang per år. I 2022 innebar det at de fleste beboerne måtte betale for overforbruk i forhold til hva som var budsjettert. Budsjettet ble økt i 2023, og avregningen viste at det nå ble tilbakebetaling for de fleste.

Kabel TV og bredbånd. Styret ba om tilbud fra GlobalConnect og Telenor om forbedrede bredbånd- og TV-tjenester. Begge tilbudene innebar en rekke forbedringer fra opprinnelig avtale med Telenor. Tilbudene gir en betydelig fleksibilitet til å velge felles og individuelle tjenester, bedre pris for sameiet og beboere, samt bedre og tilpasset innhold. Etter en helhetsvurdering valgte styret å inngå en ny avtale med Telenor.

Uteområdene. Uteområdene har blitt vedlikeholdt og forbedret. Alle plantene på taket av P77 ble høsten 2022 skiftet ut, og de fleste ser ut til å ha klart seg bra. Det er beboernes ansvar å vedlikeholde disse. Bedene mellom husene klargjøres hver vår før 17. mai. Det er skiftet ut et kirsebærtre og erstattet noen døde bøkebusker. Plenen stelles og hekkene beskjæres av vaktmester som en del av avtalen med dem.

Takvindu i P77. I forbindelse med vannlekkasjen fra takvinduet i P77 i 2021 ble vinduet montert på nytt. Leverandøren benyttet et sort asfaltlim i overgangen mellom vindu og vegg (finerplater). Sommeren 2022 smeltet asfaltlimet pga. varmen og rant nedover veggen og satte stygge, mørke merker. Dette ble påklaget og BundeBygg ba sine leverandører om å iverksette korrigerende tiltak. Sameiet aksepterte ikke denne løsningen, og krevde ytterligere utbedring. Dette er nå omsider utført, med et tilfredsstillende resultat, og saken er lukket.

Økonomi. Styret følger kostnadsutviklingen nøye og har bevisst holdt igjen på enkelte områder, for eksempel uteområdene og vindusvask (høsten). Også i 2023 opplevde vi betydelige økninger i de løpende kostnadene. Både Oslo kommune og våre leverandører økte prisene for sine tjenester. Styret måtte av den grunn øke felleskostnadene (ekskl. fjernvarme) med 15 % med virkning fra 01.01.2024.

Det økonomiske resultatet for 2023 var et underskudd på 138.795 kroner. Årsaken til overforbruket var i forbindelse med fjernvarme for fellesområdene (142.553) og utlegg i forbindelse med reparasjon etter innbruddene. Sameiet tok høsten 2023 opp et lån på 250.000 kroner for å finansiere anskaffelsen av det nye låssystemet. Samlet sett er sameiets balanse og likviditet etter styrets vurdering solid og under god kontroll. Per 31.12.23 var det 928.342 kroner på driftskontoen, men det inkluderer lånet som da ikke hadde blitt benyttet.

Kostnaden for låssystemet kom i januar 2024. Vi budsjetterer av den grunn med et underskudd på 251.000 for 2024, men det finansieres av lånet på 250.000. I praksis er det derfor budsjettert med et nullresultat for 2024. Styret arbeider videre med å optimalisere kostnadsnivået gjennom 2024.

Forsikring. Sameiet har gjennom 2023 benyttet forsikringsavtalen med Tryg på flere områder. Den viktigste er i forbindelse med skadene etter innbruddene siste halvår i 2023. Styret har brukt mye tid på politianmeldelser, melde inn forsikrings saker, samarbeide med takstmenn, bestille utbedringer, følge opp leverandører, håndtere økonomiske oppgjør og sende sluttkrav til Tryg. Utover dette har det vært flere saker direkte mellom beboere og Tryg hvor styret har administrert sakene og støttet beboerne. Vår policy er at sameiet dekker egenandelen for beboerne når sameiets forsikring benyttes så lenge skaden ikke skyldes uaktsomhet. Sameiet dekker ikke innboforsikring, det er hver enkelt sitt ansvar.



Mindre saker. Det var en uvanlig vinter med store variasjoner i temperatur, snø og regn. Dette medførte utfordringer i forhold til fjerning av is og glatte områder. Som en konsekvens av dette har vi anskaffet en kasse med grus som står i nedkjørselen til garasjen. Dette gjør det enklere for vaktmesteren (og oss selv) å strø ved behov.

Styret har stått for utlevering av nye nøkler til fellesområdene, ventilasjonsfiltre i 79A og B, H-nummer klistremerker, og fjernkontroll til screens.

Inngangsdørene til leilighetene er etterjustert for å bli tettere og flere har blitt skiftet ut pga. dårlig kvalitet.

Vi har merket åpningsbryterne ved ytterdørene i de tre byggene tydelig slik at det skal mer til for at de blir stående åpne fordi noen trykker på feil bryter.

Styret har kontaktet flere utleieselskap av elektriske sparkesykler og gjort det klart at sykkelparkeringen foran byggene er privat og ikke skal benyttes av dem.

Kafeen. En positiv hendelse var at kafeen på hjørnet åpnet med nye aktører høsten 2023. Fager Bistro har blitt en veldig hyggelig nabolagsrestaurant. Mange fra sameiet har allerede benyttet restauranten og vi håper at det denne gangen blir en varig og god løsning som vi kan få mye glede av i årene som kommer.

Leverandører. Sameiet har p.t. 28 leverandører som vi har jevnlig kontakt med. Det er inngått service- eller tjenesteavtale med 18 av disse. Mye av styrets arbeid går med til kommunikasjon med og oppfølging av disse. Se oversikten under. Vi har i 2023 fått inn to nye leverandører, men ellers ikke gjort endringer i leverandørsammensetningen. Etter vår vurdering fungerer de eksisterende leverandøravtalene bra, og leverandørene responderer stort sett raskt på våre behov. Vi har sett noen forbedringsbehov, og dette er blitt håndtert fortløpende. Ved behov konkurranseutsetter vi tjenestene, for eksempel knyttet til vindus- og garasjevask.

Leverandør	Område	Service- eller tjenesteavtale
AddSecure	Løsning for overføring av brannalarm	Ja
Advokat DLA Piper	Juridiske tjenester	Nei
Alt i vaktmestertjenester	Vask, vedlikehold, gressklipping, måking m.m.	Ja – ny i 2023
ASSA Abloy	Nøkler til leiligheter	Nei
Avarn Security	Alarmsystemet til bodområdene	Ja – ny i 2023
Bascom	Videoovervåkning	Nei
Bjerke Rør	Rørøpplaget for hele anlegget, inkl. rørskap, gulvvarme og radiator i leilighetene	Ja
Bjerke Ventilasjon	Ventilasjonsløsning for hele anlegget	Ja



BundeBygg	Entreprenør, står ansvarlig for alle løsninger overfor byggherren Aspelin Ramm	Nei
Butterfly Garden	Bed, planter, uteområde	Nei
Certego	Nøkkelsystem fellesområder	Nei
Charge365	Elbil lading, løsning og administrasjon	Ja
Fjordkraft	Strøm	Ja
Hafslund Oslo Celsio	Fjernvarme	Ja
Hauge Elektro	Elektroinstallasjoner, lys, calling anlegg	Ja
JT bygg	Dører til leilighetene	Nei
Nortek Security	Brannvarslingssystem, sprinkleranlegg	Ja
OBOS	Administrasjon, regnskap, systemstøtte	Ja
Oslo Fasadevask	Vask av vinduer	Nei
Oslo Kommune	Vann og avløp, søppeltømming	Ja
PriceWaterhouse	Revisjon	Ja
Rosing Industrier	Garasjeport, åpningssystem garasje, boder	Ja
Schindler	Heis	Ja
Techem	Avregning fjernvarme	Ja
Telenor	Kabel TV, internett	Ja – ny avtale i 2023
Telia	Åpning av garasjeport fra mobil	Ja
Tryg Forsikring	Forsikring av sameiet	Ja
Velux Bramo	System for røykvarsling og branngardiner	Ja

Utover leverandørene over, er en rekke andre leverandører benyttet i forbindelse med bygging av P77-79. Viser til oversikten i brukerhåndboken som ble levert ut ved overtakelse av leiligheten.

Styret benytter en applikasjon fra OBOS (Styrommet) som blant annet gir en meget god oversikt over leverandører vi benytter, hvilke avtaler vi har med dem, påløpte kostnader, kontaktpersoner m.m.



Pilestredet 77-79 Es

Planer for 2024. Styret prioriterer å ferdigstille arbeidet med sikkerhet, avslutte forsikringssaken, og sikre at alle løsningene fungerer etter forutsetningene. Deretter er det et mål å finne en omforent løsning om vanninnsig i garasjen med BundeBygg, og gjennomføre noe reparasjons- og forebyggende arbeid. Vi vil følge med på hvordan inn klimaet fungerer etter at screens er montert. Utover dette skal vi arbeide for at alle tjenestene fra leverandørene blir levert som avtalt. Det er ikke planer om å konkurransenutsette nye tjenester i 2024.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte inntekter fra elbillading.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte utgifter til fjernvarme, drift og vedlikehold.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 643 336. Dette er en positiv utvikling fra 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 287 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av låssystemet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet 77-79 Es.

Lån

Pilestredet 77-79 Es har lån i OBOS-banken.

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

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 2024.

Budsjettet er basert på 11,30 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekke
19 av 32 2972 Årsrapport 2023.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 464 620	2 033 790	2 465 000	2 751 000
Ladeinntekter EL-bil	3	83 325	69 544	0	75 000
Andre inntekter	4	6 300	172 080	75 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 554 245	2 275 414	2 540 000	3 026 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-18 950	-16 920	-17 000	-18 950
Styrehonorar	6	-134 400	-120 000	-120 000	-134 400
Revisjonshonorar	7	-9 750	-9 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-108 885	-104 683	-110 000	-115 000
Konsulenthonorar	8	-29 237	-105 687	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	9	-814 082	-664 467	-650 000	-1 136 000
Forsikringer		-141 774	-129 976	-142 928	-156 000
Kommunale avgifter	10	-519 011	-729 247	-571 000	-637 000
Energi/fyring	11	-292 748	-198 597	-160 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-320 473	-328 690	-348 336	-345 000
Andre driftskostnader	12	-304 842	-303 746	-360 000	-385 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 694 153	-2 711 262	-2 504 264	-3 242 350
DRIFTSRESULTAT		-139 907	-435 849	35 736	-216 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	4 387	1 799	0	5 000
Finanskostnader	14	-3 275	0	0	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 112	1 799	0	-35 000
ÅRSRESULTAT		-138 795	-434 050	35 736	-251 350
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-138 795	-434 050		



Pilestredet 77-79 Es

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 588	8 313
Forskuddsbetalte kostnader		90 301	96 997
Andre kortsiktige fordringer	15	18 125	0
Energiavregning		0	255 795
Driftskonto OBOS-banken		928 342	451 083
SUM OMLØPSMIDLER		1 050 356	812 188
SUM EIENDELER		1 050 356	812 188
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		394 768	533 564
SUM EGENKAPITAL		394 768	533 564
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	248 568	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		248 568	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 767	23 307
Leverandørgjeld		185 986	255 317
Påløpte renter		1 275	0
Påløpte avdrag		1 432	0
Energiavregning	17	174 559	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		407 019	278 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 050 356	812 188
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024

Styret i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

Henning Denstad/s/
Carl Alexander Ly/s/

Petter Hodne Steensland/s/
Marisa Tvorg/s/

Shahrokh Vahabzadeh/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 824 132
TV/Internett	348 336
Garasjeplass	146 880
Felleskostnader næring	83 232
Ventilasjon	62 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 464 620

NOTE: 3

LADEINNETEKTER EL-BIL

Ladeinntekter EL-bil	83 325
SUM ANDRE INNETEKTER	83 325

NOTE: 4

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	30
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	6 270
SUM ANDRE INNETEKTER	6 300



NOTE: 5

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 950
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 950

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: 6

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 134 400.

NOTE: 7

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 8

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 841
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 396
SUM KONSULENTHONORAR	-29 237

NOTE: 9

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-138 047
Drift/vedlikehold VVS	-126 857
Drift/vedlikehold elektro	-27 258
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 369
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 391
Drift/vedlikehold brannsikring	-134 930
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 440
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 255
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 536
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-814 082

NOTE: 10

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-237 619
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-519 011

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-150 191
Fjernvarme	-142 557
SUM ENERGI / FYRING	-292 748



Pilestredet 77-79 Es

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 700
Driftsmateriell	-2 384
Vaktmestertjenester	-101 437
Vakthold	-12 910
Renhold ved firmaer	-115 465
Snørydding	-21 755
Andre fremmede tjenester	-2 627
Trykksaker	-9 490
Andre kontorkostnader	-27 160
Telefon, annet	-412
Porto	-1 180
Bank- og kortgebyr	-3 323
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-304 842

NOTE: 13

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 295
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 092
SUM FINANSINTEKTER	4 387

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 275
SUM FINANSKOSTNADER	-3 275

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	18 125
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 125

Selskapet fikk innbetaling fra Tryg forsikring i 2024, ifm. skadesak etter innbrudd.
Dørene ble reparert av Rosings Industrier AS.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2023	-250 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	1 432
	-248 568
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-248 568



NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -880 645

SUM INNETEKTER -880 645

KOSTNADER

Administrasjon 46 823

Fjernvarme 659 263

SUM KOSTNADER 706 086

SUM ENERGIAVREGNING -174 559

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

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



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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



Sak til Årsmøtet fra Valgkomiteen

I BAKGRUNN

Sammensetningen av styret er viktig for sameierne, både når det gjelder trivsel og sikring av våre felles verdier. På Årsmøtet skal det foretas suppleringsvalg til styret og representanter til Valgkomiteen.

II STYRETS SAMMENSETNING

Det følger av vedtektenes pkt. 6 at styret kan bestå av en leder pluss fire/to medlemmer og at det også kan velges varamedlemmer. Valgperioden er to år.

Styrets sammensetning 2023/2024

Henning Denstad	Styrets leder - på valg i 2024 (79B)
Shahrokh Vahabzadeh	Styremedlem - på valg i 2024 (77)
Petter Steensland	Styremedlem - på valg i 2024 (77)
Marisa Tvorg	Styremedlem – ikke på valg (77)
Carl Aleksander Ly	Styremedlem – ikke på valg (77)
Svein Mobakken	Varamedlem medlem – ikke på valg (79A)

Valgkomiteen har i sine diskusjoner anvendt de samme vurderingskriteriene som ble anvendt for de to foregående valg.

Vurderingskriteriene:

Valgkomiteen skal gjøre sitt beste for å kunne foreslå et *styrekollegium* som på best mulig måte skal fungere godt til sameiernes beste. Som grunnlag for dette arbeidet har VK lagt til grunn «Kriterier for valg av representanter til styret» som ble lagt fram på Årsmøtet i 2022. Noen av kriteriene kan være innbyrdes motstridende, men kriteriene er ment å fungere med ulik vekt, avhengig av den konteksten som preger styrearbeidet. Kriteriene må derfor ikke forstås som en prioritering som skal følges slavisk. Valgkomiteen må hver gang vurdere hvilke reelle behov som defineres for å styrke styret som kollegium med komplementær kompetanse, slik at sameiernes interesser alltid er i sentrum.

Kriteriene valgkomiteen legger til grunn:

- **Kontinuitet i styret.** Det vil være i sameiernes interesse at et nytt styre er forutsigbart og at gode arbeidsformer kan videreføres.
- **Fornyelse i styret.** Et styret vil også ha behov for fornyelse slik at etablerte arbeidsformer og ansvarsdeling utfordres.
- **En tilfredsstillende balanse mellom menn og kvinner**
- **At det er representasjon fra alle byggene dersom det er mulig/hensiktsmessig**
- **Representasjon fra ulike generasjoner**
- **Motivasjon, erfaring fra tilsvarende verv eller en spesiell relevant kompetanse.**

Valgkomiteen har hatt et møte med styrets leder og det er gjennomført et felles møte mellom Styret og Valgkomiteen. Likeledes er sameierne oppfordret til å vise interesse og å foreslå kandidater. VK hadde ikke mottatt noen forslag fra sameierne ved fristens utløp.

Valgkomiteen foreslår at Henning Denstad innstilles til en ny periode som styrets leder og at Shahrokh Vahabzadeh innstilles for en ny periode som styreprerentant. Begge har sagt seg villige til å ta gjenvalg. Petter Steensland ønsket ikke gjenvalg.



Andreas Jaunsen (P77) har stilt seg til disposisjon for å stille til valg som styrerepresentant.
(Se presentasjon av Andreas i vedlegg)

Forslagene vil sikre kontinuitet, representasjon fra alle bygg og en akseptabel alderssammensetning. Kjønnbalansen er ikke tilfredsstillende og det oppfordres til at sameierne er bedre forberedt på å forbedre denne balansen ved fremtidige valg.

Valgkomiteen har i år vært særlig opptatt av forholdet mellom kontinuitet og fornyelse. Styret har siden oppstart av sameiet vært preget av stor grad av fornyelse i styremedlemsposisjoner. Noen av begrunnelsene for dette er at VK har lagt til grunn at det skal være mulig for sameierne å endre styrets sammensetning på hvert Årsmøte. Det betyr at det bør være en balanse mellom de som ikke er på valg og de som er på valg. Ved oppstart i 2020 ble alle innvalgt for 2 år. Dette er det ryddet opp i. I tillegg har det vært utskiftning knyttet til salg av leilighet og at det har vært vanskelig for den enkelte å kombinere styrearbeid med arbeid og familieliv. I VKs forslag til nytt styre har to medlemmer 2 års erfaring fra styret, et medlem 1 år, mens et medlem er nytt, da et medlem har trukket seg. Styrets leder har hatt vervet siden oppstart.

På denne bakgrunn har det vært sentralt for styret å sikre kontinuitet. På Årsmøte i 2023 uttrykte sameierne tilfredshet og støtte til Henning Denstad. VK har bygget videre på denne støtten. Samtidig har komiteen vektlagt behovet for kontinuitet i de store sakene som fremdeles pågår i styrets regi. For eksempel klimaanlegget i 77, lekkasjene og støv i garasjene og arbeidet med sikkerhet. Styrets leder har historikken og bygd opp relasjoner med leverandører. I tillegg har Henning Denstad en kompetanse som ingeniør, som er til sameiernes fordel.

Valgkomiteens forslag til styrets sammensetning:

Henning Denstad	Styrets leder – gjenvelges for to år (79B)
Shahrokh Vahabzadeh	Styremedlem – gjenvelges for to år (77)
Carl Alexander Ly	Styremedlem – ikke på valg (77)
Marisa Tvorg	Styremedlem – ikke på valg (77)
Andreas Jaunsen	Styremedlem – velges for to år (77)
Svein Mobakken	Varamedlem medlem – ikke på valg (79A)

III VALGKOMITEEN

Valgkomiteens sammensetning:

Lars Haukaas – koordinator (79B)

Kari Barlaup Vahabzadeh – medlem (77)

Anna Eldøy – medlem (79A)

Valgkomiteen har ikke registrert noen som ønsker å stille til valg i Valgkomiteen innenfor fristen.

Valgkomiteens forslag til komiteens sammensetning:

Valgkomiteen gjenvelges for et år.



IV Honorar til styrets medlemmer

Valgkomiteen foreslår at det rådet som blir gitt fra OBOS, følges.

Vedlegg

Informasjon om forslag til nytt styremedlem, Andreas Jaunsen

Han er 56 år og bor i leilighet nr. 24, 4 etg. i P77. Er tidligere forsker innen astronomi og har bodd flere år i utlandet. De siste 15 årene har han jobbet med IT, dataforvaltning og infrastruktur for forskning. De aller siste årene har han jobbet som informasjonsarkitekt i privat sektor og er nå rådgiver / konsulent i Bouvet.

Han har tidligere vært styremedlem i Vibes gate 9 (1997-2000). Har bodd i P77 siden 2020. Andreas er opptatt av å vedlikeholde orden, ryddige omgivelser og et godt fungerende sameie.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 2972 Selskapsnavn: Pilestredet 77-79 Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.