



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 29.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983170048

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 373 883	7 963 577
Sum inntekter		8 373 883	7 963 577
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		3 977 287	6 957 956
Sum kostnader		4 125 617	7 106 286
Driftsresultat		4 248 266	857 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 088	22 014
Sum finansinntekter		24 088	22 014
Annen finanskostnad		1 673 408	1 163 533
Sum finanskostnader		1 673 408	1 163 533
Netto finans		-1 649 320	-1 141 519
Resultat før skattekostnad		2 598 946	-284 228
Årsresultat		2 598 946	-284 228
Totalresultat		2 598 946	-284 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 598 946	-284 228
Sum overføringer og disponeringer		2 598 946	-284 228



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Andre fordringer		121 950	103 538
Sum finansielle anleggsmidler		121 950	103 538
Sum anleggsmidler		128 887 096	128 868 684
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 122	29 042
Andre fordringer		234 454	252 660
Sum fordringer		260 576	281 702
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 436 473	3 842 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 436 473	3 842 177
Sum omløpsmidler		3 697 049	4 123 879
SUM EIENDELER		132 584 144	132 992 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 147 896	30 548 950
Sum opptjent egenkapital		33 147 896	30 548 950
Sum egenkapital		33 154 696	30 555 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 129 425	36 249 544
Øvrig langsiktig gjeld		64 011 234	63 996 744
Sum annen langsiktig gjeld		97 140 660	100 246 288
Sum langsiktig gjeld		97 140 660	100 246 288
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 101 504	1 995 187
Leverandørgjeld		187 215	195 339
Annen kortsiktig gjeld		70	
Sum kortsiktig gjeld		2 288 789	2 190 526
Sum gjeld		99 429 449	102 436 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 584 144	132 992 563



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 373630

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 983 170 048
PILEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 373 883	7 963 577
Sum inntekter		8 373 883	7 963 577
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		3 977 287	6 957 956
Sum kostnader		4 125 617	7 106 286
Driftsresultat		4 248 266	857 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 088	22 014
Sum finansinntekter		24 088	22 014
Annen finanskostnad		1 673 408	1 163 533
Sum finanskostnader		1 673 408	1 163 533
Netto finans		-1 649 320	-1 141 519
Resultat før skattekostnad		2 598 946	-284 228
Årsresultat		2 598 946	-284 228
Totalresultat		2 598 946	-284 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 598 946	-284 228
Sum overføringer og disponeringer		2 598 946	-284 228



Organisasjonsnr: 983 170 048
PILEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Andre fordringer		121 950	103 538
Sum finansielle anleggsmidler		121 950	103 538
Sum anleggsmidler		128 887 096	128 868 684
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 122	29 042
Andre fordringer		234 454	252 660
Sum fordringer		260 576	281 702
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 436 473	3 842 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 436 473	3 842 177
Sum omløpsmidler		3 697 049	4 123 879
SUM EIENDELER		132 584 144	132 992 563
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	33 147 896	30 548 950
Sum opptjent egenkapital	33 147 896	30 548 950
Sum egenkapital	33 154 696	30 555 750
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 129 425	36 249 544
Øvrig langsiktig gjeld	64 011 234	63 996 744
Sum annen langsiktig gjeld	97 140 660	100 246 288
Sum langsiktig gjeld	97 140 660	100 246 288
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 101 504	1 995 187
Leverandørgjeld	187 215	195 339
Annen kortsiktig gjeld	70	
Sum kortsiktig gjeld	2 288 789	2 190 526
Sum gjeld	99 429 449	102 436 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	132 584 144	132 992 563



Organisasjonsnr: 983 170 048
PILEN BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3253

PILEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i PILEN BORETTSLAG

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:

7. april 2025 kl. 17:45, Skolekjøkken på Sandeåsen skole.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i vedtekter
8. IN ordning
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i PILEN BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thorvald Hestnes 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 innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitne ble _____ 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 3253 Pilen Borettslag.pdf
- 2. 3253 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000 (ref. budsjett)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000



Sak 7

Endring i vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Endring i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Se vedlegg og forslag til tekst.

Styrets innstilling: Godkjennes

Styrets innstilling

Saksfremstilling: Endring i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Se vedlegg og forslag til tekst.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Vedlegg

3. Forslag til vedtektsendring.pdf

Sak 8

IN ordning

Forslag fremmet av:

Frode Martin Døsserødveien 25 og Jesper Steen Døsserødveien 27

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Dokumentasjon fra forslagsstillere levert alle beboere og publisert på Vibbo. Diskutert og kommentert på Vibbo.

Forslag til vedtak: IN ordning innføres

Styrets innstilling

Ikke godkjennes

Forslag til vedtak

IN ordning innføres

Sak 9

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Sæle Velve
- Ragnar Normann Paulsen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Grethe Harr

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beate Veian
- Charlotte Kristensen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Frank Harald Sørvoid
- Knut Christian M Jacobsen

Vedlegg

1. Pilen valg 2025 signert.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- velges på generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- velges på generalforsamlingen



Styrets årsrapport

Styret har fra forrige generalforsamling og til d.d, avholdt 10 ordinære styremøter, og behandlet 29 saker. Det er også avholdt flere saksmøter, arbeidsmøter, befaringer og møter med eksterne aktører.

Det er utført følgende:

Bytte av fra gammelt coax nett til fiber tv og internett. Planlegging traseer og føringsveier.

Bytte av sentralstøvsuger for hus 1, 2 og 3. Fjerning av gammelt utstyr.

Bytte av utelamper til LED, med støtte fra OBOS Miljøfond.

Vi har fortløpende bytte av defekte lamper i garasjer.

Div. lekkasjer fra takvinduer.

Div. vaktmester/snekkerarbeider.

Div. anbud på faste oppdrag.

Div. henvendelser fra beboere.

Da styret innehar en bred kompetanse, utfører vi også befaringer, reparasjoner og montasjer og vi ser oss kvalifisert for (f.eks.reparasjon styring garasjeport bygg 4, oppfølging WiFi nettverk til ladere, feilsøkinger før leverandører blir tilkalt, etc). Dette gir store besparelser for borettslaget som hjelper på å holde fellesutgiftene nede. Det er i liten eller ingen grad benyttet ekstern konsulent tjenester.

Planlagt vedlikehold, rehabilitering og tiltak:

- Sjekk og reparasjon av tetting rundt takvindu.
- Bytte av Brannvarslingssystem.
- Montering inspeksjonsluker til sluk.
- Taksjekk med drone.
- Nye dører til nedgang garasjer.
- Beskjæring av planter/hekker.
- Montasje vannmålere hus 1 og 4 (i garasjer) for å redusere kommunale avgifter.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PILEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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 borettslaget 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>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 08:16:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4MAZS-PQVFW-BS6WC-KDUFP-ACPT0-ET1XM

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller å bruke **3253 Plien Borettslag.pdf** valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 933 353	1 352 030
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 598 946	-284 228
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-3 120 119	-3 132 362
Tillegg for nye langsiktige lån		0	4 000 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 921	-2 187
Investering i aksjer/andeler		0	100
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-525 094	581 323

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 408 259	1 933 353
-----------------------------------	--	------------------	------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 697 049	4 123 879
Kortsiktig gjeld		-2 288 789	-2 190 526
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 408 260	1 933 353



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 285 393	7 693 076	7 988 000	8 709 000
Ladeinntekter EL-bil		86 239	40 626	0	60 000
Andre inntekter	3	2 251	229 875	80 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 373 883	7 963 577	8 068 000	8 769 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 500	-19 000
Styrehonorar	5	-110 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 261	-9 296	-8 000	-10 000
Andre honorarer	5	-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-151 840	-144 195	-151 500	-159 000
Konsulenthonorar	7	-11 103	-5 500	-6 000	-6 000
Kontingenter		-13 600	-13 400	-13 400	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-1 447 925	-4 609 029	-669 500	-769 000
Forsikringer		-362 361	-314 119	-335 000	-402 000
Kommunale avgifter	9	-1 214 636	-1 081 588	-1 200 000	-1 380 000
Energi/fyring		-237 381	-266 423	-240 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-370 596	-385 794	-415 000	-415 000
Andre driftskostnader	10	-159 584	-128 611	-212 600	-192 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 125 617	-7 106 286	-3 399 500	-3 735 000
DRIFTSRESULTAT		4 248 266	857 291	4 668 500	5 034 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 088	22 014	0	0
Finanskostnader	12	-1 673 408	-1 163 533	-1 306 000	-1 634 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 649 320	-1 141 519	-1 306 000	-1 634 000
ÅRSRESULTAT		2 598 946	-284 228	3 362 500	3 400 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 598 946	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-284 228		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	114 685 146	114 685 146
Tomt		14 080 000	14 080 000
Miljøbankkonto, øremerket		121 950	103 538
SUM ANLEGGSMIDLER		128 887 096	128 868 684
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		26 122	29 042
Forskuddsbetalte kostnader		234 454	216 524
Andre kortsiktige fordringer		0	36 136
Driftskonto OBOS-banken		3 230 387	3 643 281
Sparekonto OBOS-banken		206 085	198 896
SUM OMLØPSMIDLER		3 697 049	4 123 879
SUM EIENDELER		132 584 144	132 992 563
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 68 * 100		6 800	6 800
Opptjent egenkapital		33 147 896	30 548 950
SUM EGENKAPITAL		33 154 696	30 555 750
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	33 129 425	36 249 544
Borettsinnskudd	15	63 895 752	63 895 752
Avsetning bomiljøtiltak	16	115 483	100 992
SUM LANGSIKTIG GJELD		97 140 660	100 246 288
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		187 215	195 339
Påløpte renter		695 493	582 345
Påløpte avdrag		1 406 011	1 412 842
Annen kortsiktig gjeld	17	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 288 789	2 190 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 584 144	132 992 563
Pantstillelse	18	139 474 000	139 474 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 20.3.2025
Styret i Pilen Borettslag

Thorvald Hestnes /s/

Ragnar Normann Paulsen /s/

Therese Liverød /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Finanskostnader	4 375 914
Felleskostnader	3 448 512
Bredbånd	378 416
Garasjeleie	72 000
Korreksjon fra 2023	27 007
Finansavregning	10 794
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 312 643

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-27 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 285 393

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 001
Utleie	1 250
SUM ANDRE INNETEKTER	2 251

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 2023/2024, og er på kr 110 000. Ett styremedlem er i tillegg bevilget kr. 20 000 for prosjektarbeider i 2023. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 9 657, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 261.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 003
SUM KONSULENTHONORAR	-11 103

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-728 359
Drift/vedlikehold VVS	-64 743
Drift/vedlikehold elektro	-209 478
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-315 229
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 354
Drift/vedlikehold brannsikring	-744
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 304
Kostnader dugnader	-3 715
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 447 925

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 214 636
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 214 636

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 202
Verktøy og redskaper	-3 320
Vaktmestertjenester	-118 120
Andre fremmede tjenester	-1 120
Trykksaker	-3 783
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 657
Andre kontorkostnader	-2 120
Telefon, annet	-1 623
Bank- og kortgebyr	-2 470
Velferdskostnader	-169
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-159 584

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 978
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 110
SUM FINANSINNTEKTER	24 088

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-135 360
Renter og gebyr på lån Husbanken	-834 729
Renter og gebyr på lån Husbanken	-472 212
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-231 107
SUM FINANSKOSTNADER	-1 673 408

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-7 104 000
Nedbetalt tidligere	4 013 505
Nedbetalt i år	304 330
	-2 786 165

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2007	-38 520 000
Nedbetalt tidligere	19 790 743



Nedbetalt i år	1 842 764	
		-16 886 493
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-19 280 000	
Nedbetalt tidligere	8 747 458	
Nedbetalt i år	798 525	
		-9 734 017
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	102 750	
Nedbetalt i år	174 500	
		-3 722 750
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-33 129 425
NOTE: 15		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig 2007		-63 895 752
SUM BORETTINNSKUDD		-63 895 752
NOTE: 16		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Avsetning bomiljøtiltak		-115 483
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-115 483
NOTE: 17		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Purregebyr		-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-70
NOTE: 18		
PANTSTILLELSE		
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:		
Borettsinnskudd	63 895 752	
Pantelån	33 129 425	
Påløpte avdrag	1 406 011	
TOTALT	98 431 188	
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:		
Bygninger	114 685 146	
Tomt	14 080 000	
TOTALT	128 765 146	



Vedtekter for Pilen borettslag

Forslag til endringer:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører med låser og hengser samt vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det skal sørges for nødvendig ventilasjon ved at ventiler over vinduer alltid er åpne og at avtrekksvifte alltid er på og fungerer. For de leiligheter som har varmekabel i forbindelse med avrenning fra balkong eller varmepumpe skal varmekabel alltid være på i vinterhalvåret.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, samt ~~varmtvannsbereder~~ avtrekksvifte.



11.03.2025

Valgkomiteens oppgaver i Pilen Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Grethe Harr	Døsserødveien 5 B
Knut Christian M Jacobsen	Døsserødveien 23

Følgende tillitsvalgte står på valg:

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:
- | | | |
|--------------------|----------------------|------------------|
| Nestleder | Therese Liverød | |
| Styremedlem | Ragnar N. Paulsen | Døsserødveien 33 |
| Styremedlem (1 år) | Johnny B. Asbjørnsen | Døsserødveien 43 |
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:
- | | | |
|------------|----------------------|-------------------|
| Varamedlem | Charlotte Kristensen | Døsserødveien 1 B |
| Varamedlem | Beate Veian | Døsserødveien 49 |
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av 1 medlemmer til valgkomité for 1 år

Om OBOS sin generalforsamling

Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år *en* delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.



Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatens adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **05.03.2025**.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Pilen Borettslag
Org.nr. 983170048

v/OBOS Vestfold

Fred-Arne Østrem
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf 33309473
fred.arne.ostrem@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer



Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Thorvald Hestnes	Husøystrand 44
Nestleder	Therese Liverød	Døsserødveien 7 B
Styremedlem	Ragnar Normann Paulsen	Døsserødveien 33
Styremedlem	Johnny Brekke Asbjørnsen (meldt avgang)	Døsserødveien 43

Varamedlem	Charlotte Kristensen	Døsserødveien 1 B
Varamedlem	Beate Veian	Døsserødveien 49

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Therese Liverød	Døsserødveien 7 B
-----------------	-------------------

Varadelegert

Johnny Brekke Asbjørnsen	Døsserødveien 43
--------------------------	------------------

VALGKOMITEEN

Grethe Harr	Døsserødveien 5 B
Knut Christian M Jacobsen	Døsserødveien 23



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 3253 Selskapsnavn: PILEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.