



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 323 865  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B  
Forretningsadresse: Pilestredet 51B  
0350 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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

### 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, 30.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		752 844	694 318
<b>Sum inntekter</b>		<b>752 844</b>	<b>694 318</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 076	31 948
Annen driftskostnad		601 378	3 164 814
<b>Sum kostnader</b>		<b>642 454</b>	<b>3 196 762</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 390</b>	<b>-2 502 444</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 172	12 042
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 172</b>	<b>12 042</b>
Annen finanskostnad		176 192	89 110
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>176 192</b>	<b>89 110</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-162 020</b>	<b>-77 068</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-51 630</b>	<b>-2 579 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-51 630</b>	<b>-2 579 512</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-51 630</b>	<b>-2 579 512</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-51 630	-2 579 512
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-51 630</b>	<b>-2 579 512</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 591 360	3 591 360
Sum varige driftsmidler		3 591 360	3 591 360
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 591 360	3 591 360
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		93 320	90 080
Sum fordringer		93 320	90 080
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		561 235	667 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 235	667 785
Sum omløpsmidler		654 554	757 865
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 245 914</b>	<b>4 349 225</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		39 258	90 889
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 258</b>	<b>90 889</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 358</b>	<b>91 989</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 364 236	3 437 046
Øvrig langsiktig gjeld		798 425	798 425
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 162 661</b>	<b>4 235 471</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 162 661</b>	<b>4 235 471</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 841	4 364
Leverandørgjeld		6 568	5 640
Skyldige offentlige avgifter		6 582	
Annen kortsiktig gjeld		3 903	11 761
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 895</b>	<b>21 765</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 205 556</b>	<b>4 257 236</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 245 914</b>	<b>4 349 225</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 594448

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 323 865  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B  
Forretningsadresse: Pilestredet 51B  
0350 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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

**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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 952 323 865  
BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		752 844	694 318
<b>Sum inntekter</b>		<b>752 844</b>	<b>694 318</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 076	31 948
Annen driftskostnad		601 378	3 164 814
<b>Sum kostnader</b>		<b>642 454</b>	<b>3 196 762</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 390</b>	<b>-2 502 444</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 172	12 042
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 172</b>	<b>12 042</b>
Annen finanskostnad		176 192	89 110
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>176 192</b>	<b>89 110</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-162 020</b>	<b>-77 068</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-51 630</b>	<b>-2 579 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-51 630</b>	<b>-2 579 512</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-51 630</b>	<b>-2 579 512</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-51 630	-2 579 512
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-51 630</b>	<b>-2 579 512</b>



Organisasjonsnr: 952 323 865  
BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 591 360	3 591 360
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 591 360	3 591 360
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		93 320	90 080
Sum fordringer		93 320	90 080
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 235	667 785
Sum omløpsmidler		561 235	667 785
Sum omløpsmidler		654 554	757 865
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 245 914</b>	<b>4 349 225</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		39 258	90 889



Sum opptjent egenkapital	39 258	90 889
Sum egenkapital	40 358	91 989
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 364 236	3 437 046
Øvrig langsiktig gjeld	798 425	798 425
Sum annen langsiktig gjeld	4 162 661	4 235 471
Sum langsiktig gjeld	4 162 661	4 235 471
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 841	4 364
Leverandørgjeld	6 568	5 640
Skyldige offentlige avgifter	6 582	
Annen kortsiktig gjeld	3 903	11 761
Sum kortsiktig gjeld	42 895	21 765
Sum gjeld	4 205 556	4 257 236
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 245 914</b>	<b>4 349 225</b>



Organisasjonsnr: 952 323 865  
BORETTLAGET PILESTREDET 51 B

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. 3778

Borettslaget Pilestredet 51 B



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Pilestredet 51 B

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:

25. juni 2024 kl. 18:00, I bakhagen hvis været holder, ellers hos Erik.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Oppgradering av brannsikkerhet
9. Informasjon om næringslokalet i 1. etasje.

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Pilestredet 51 B



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  
[Navn] 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 [Navn] 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 overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

#### Styrets innstilling

Det ligger to versjoner vedlagt. Forskjellen er at det signerte dokumentet er det som ble oversendt til revisor fra OBOS ikke inneholder budsjettallene for 2024. For ordensskyld ligger dette også ved for å dokumentere at Styret har signert regnskapet.

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

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2024 med regnskap, budsjett og revisjonsberetning.pdf
- 2. 3778 Årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24.000,- (uendret)



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 24.000,-

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

## Sak 8

### Oppgradering av brannsikkerhet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet flere tilbud på oppgradering av passiv brannsikkerhet og installasjon av nytt varslingsanlegg og ledelys m.m. Dette er en såpass stor investering at vi ønsker å informere mer i detalj om bakgrunn (pålegg fra Oslo Brann- og redningsetat) og hvordan vi ser for oss gjennomføringen. Erik jobber for en av tilbyderne og har meldt seg inhabil. Ava er ansvarlig for gjennomgang av anbud, presentasjon og forslag til valg av løsning(er).

#### Forslag til vedtak

Aksept av styrets forslag til fremdrift med dertil kostnader.

## Sak 9

### Informasjon om næringslokalet i 1. etasje.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Forslag til vedtak

Kun til info.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Ulevik	Pilestredet 51 B
Styremedlem	Irene Rygh Pedersen	Pilestredet 51 B
Styremedlem	Ava Sadeghi	Pilestredet 51 B
Varamedlem	Karianne Throndsen	Pilestredet 51 B

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 98205000 og e-post [erik.ulevik@gmail.com](mailto:erik.ulevik@gmail.com). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Pilestredet 51 B

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Borettslaget Pilestredet 51 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952323865, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214      272

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Pilestredet 51 B har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Nitschkes Revisjon.

### Styrets arbeid

Styret har jobbet mye med oppgradering av brannsikkerhet i gården. Dette vil det bli ytterligere orientert om på Årsmøtet.

Vedlegg 1

Årsrapport 2024 med regnskap, budsjett og revisjonsberetning.pdf

BESKYTTET



Øvrige arbeider i perioden som har vært:

- Bytte av styreleder
- Dugnad
- Endring av renholdsbyrå, vurderes løpende.
- Installasjon av Defigo-døranlegg

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
  - Oppgradering av brannsikkerhet
  - Oppgang og baktrapper
  - Sjøpplrommet, innvendig og montere beskyttelse på dør mot gate
  - Diverse murarbeider utenfor
  - Påfyll og evt tetting av grunnen i bakgården

Styret vil utarbeide en vedlikeholdsplan i de kommende månedene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

### Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 200.000,- til større vedlikehold som omfatter utbedring av brannsikkerhet.

### 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 Borettslaget Pilestredet 51 B.



### Lån

Borettslaget Pilestredet 51 B har lån i OBOS.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3,0 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## NITSCHKE

**NITSCHKE AS**  
Vollisveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker  
Telefon: +47 67 10 77 00  
E-post: post@nitschke.no  
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of GGI  
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Pilestredet 51B

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pilestredet 51B som viser et underskudd på kr 51 630. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, oppstilling over disponible midler og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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.

##### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.



## NITSCHKE

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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>

Lysaker, 11. juni 2024  
NITSCHKE AS

Hans Hagen  
statsautorisert revisor



Vedlegg 1

Årsrapport 2024 med regnskap, budsjett og revisjonsberetning.pdf

BESKYTTET



## **BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B ORG.NR. 952 323 865, KUNDENR. 3778**

### **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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnsk		Budsjett 2023	Budsjett 2024
		Regnskap ap 2023	2022		
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>736 100 891</b>	<b>433</b>	<b>736 100</b>	<b>611 659</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-51 630	-2 579 512	-69 111	30 956
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	2 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-72 810	-75 822	0	-68 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-124 440</b>	<b>-155 334</b>	<b>-69 111</b>	<b>-68 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>611 659 736 100</b>		<b>666 989</b>	<b>574 615</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		654 554	757 865		
Kortsiktig gjeld		-42 895	-21 765		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>611 659 736 100</b>			



**BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B**  
**ORG.NR. 952 323 865, KUNDENR. 3778**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnsk ap		Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	752 844 694	318	752 876	775 429
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>752 844 694</b>	<b>318</b>	<b>752 876</b>	<b>775 429</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 076	-3 948	-3 948	-5 228
Styrehonorar	4	-36 000	-28 000	-28 000	-28 000
Revisjonshonorar	5	-11 875	-11 188	-11 747	-12 231
Regnskapsførerhonorar		-22 313	-21 454	-22 527	-22 982
Konsulenthonorar	6	-2 925	-3 990	-5 000	-5 000
			-2 712		
Drift og vedlikehold	7	-106 953	413	-150 000	-200 000
Forsikringer		-89 941	-83 761	-88 787	-92 639
			-151		
Kommunale avgifter	8	-186 280	611	-175 869	-191 868
Energi/fyring		-44 420	-51 627	-70 000	-45 753
TV-anlegg/bredbånd		-85 798	-74 771	-77 484	-88 372
Andre driftskostnader	9	-50 874	-53 999	-50 000	-52 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-642 454</b>	<b>762</b>	<b>-683 362</b>	<b>744 473</b>
			<b>-2 502</b>		
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>110 390</b>	<b>444</b>	<b>69 514</b>	<b>30 956</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	14 172	12 042	0	15 000
Finanskostnader	11	-176 192	-89 110	-138 625	-175 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-162 020</b>	<b>-77 068</b>	<b>-138 625</b>	<b>-160 000</b>
			<b>-2 579</b>		
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-51 630</b>	<b>512</b>	<b>-69 111</b>	<b>-129 044</b>
Overføringer:					
			<b>-2 579</b>		
Fra opptjent egenkapital		-51 630	512		



**BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B**  
**ORG.NR. 952 323 865, KUNDENR. 3778**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 160 397	3 160 397
Tomt		430 963	430 963
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 591 360</b>	<b>3 591 360</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 512	6 855
Forskuddsbetalte kostnader		89 808	83 225
Driftskonto OBOS-banken		556 345	667 785
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 890	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>654 554</b>	<b>757 865</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 245 914</b>	<b>4 349 225</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Opptjent egenkapital		39 258	90 889
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 358</b>	<b>91 989</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 364 236	3 437 046
Borettsinnskudd	14	798 425	798 425
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 162 661</b>	<b>4 235 471</b>



12

Borettslaget Pilestredet 51 B

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		3 903	7 920
Leverandørgjeld		6 568	5 640
Skyldige offentlige avgifter	15	6 582	0
Påløpte renter		18 050	1 190
Påløpte avdrag		7 791	3 174
Annen kortsiktig gjeld		0	3 841
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>42 895</b>	<b>21 765</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 245 914</b>	<b>4 349 225</b>

Pantstillelse	16	4 648 425	4 648 425
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2024

Styret i Borettslaget Pilestredet 51 B

Erik Ulevik

Ava Sadeghi

Irene Rygh Pedersen

**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.

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	509 460
Lokaler	243 384
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>752 844</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 076</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 36 000. Avviket på 8.000,- skyldes utbetaling av halvt beløp til avtroppende styreleder.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 925
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 925</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 003
Drift/vedlikehold elektro	-1 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 359
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 318
Kostnader dugnader	-798
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-106 953</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 611
Vann- og avløpsavgift	-105 293
Feieavgift	-1 403
Renovasjonsavgift	-42 974
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-186 280</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 068
Renhold ved firmaer	-39 435
Andre fremmede tjenester	-231
Andre kontorkostnader	-362
Gaver	-535
Bank- og kortgebyr	-2 244
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-50 874</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 450
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 276
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 446



---

**SUM FINANSINNTEKTER** **14 172**

---

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 886
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-45 566
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-127 740
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-176 192</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Bygninger	3 160 397
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 160 397</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.214/bnr.272

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2004	-250 000
Nedbetalt tidligere	156 428
Nedbetalt i år	12 098
	-81 474

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-1 100 000
Nedbetalt tidligere	222 441
Nedbetalt i år	22 828
	-854 731

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	34 085
Nedbetalt i år	37 884
	-2 428 031

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 364 236**

---

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-798 425
-------------	----------



---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-798 425</b>
----------------------------	-----------------

---

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 890
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 692
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-6 582</b>

---

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	798 425
Pantelån	3 364 236
Påløpte avdrag	7 791
<b>TOTALT</b>	<b>4 170 452</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 160 397
Tomt	430 963
<b>TOTALT</b>	<b>3 591 360</b>

---



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81270112. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

Vi må forvente å bruke et større beløp på oppgradering av brannsikkerhet i gården. Dette blir det orientert om på Årsmøtet der Styret ber om bifall av forslag.



**BORETTLAGET PILESTREDET 51 B  
ORG.NR. 952 323 865, KUNDENR. 3778**

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>736 100</b>	<b>891 433</b>	<b>736 100</b>	<b>611 659</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-51 630	-2 579 512	-69 111	0
Tillegg for nye langsiktige lån 13	0	2 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-72 810	-75 822	0	-68 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-124 440</b>	<b>-155 334</b>	<b>-69 111</b>	<b>-68 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>611 659</b>	<b>736 100</b>	<b>666 989</b>	<b>543 659</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	654 554	757 865		
Kortsiktig gjeld	-42 895	-21 765		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>611 659</b>	<b>736 100</b>		





**BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B  
ORG.NR. 952 323 865, KUNDENR. 3778**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	752 844	694 318	752 876	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>752 844</b>	<b>694 318</b>	<b>752 876</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 076	-3 948	-3 948	0
Styrehonorar	4	-36 000	-28 000	-28 000	0
Revisjonshonorar	5	-11 875	-11 188	-11 747	0
Regnskapsførerhonorar		-22 313	-21 454	-22 527	0
Konsulenthonorar	6	-2 925	-3 990	-5 000	0
Drift og vedlikehold	7	-106 953	-2 712 413	-150 000	0
Forsikringer		-89 941	-83 761	-88 787	0
Kommunale avgifter	8	-186 280	-151 611	-175 869	0
Energi/fyring		-44 420	-51 627	-70 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-85 798	-74 771	-77 484	0
Andre driftskostnader	9	-50 874	-53 999	-50 000	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-642 454</b>	<b>-3 196 762</b>	<b>-683 362</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>110 390</b>	<b>-2 502 444</b>	<b>69 514</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	14 172	12 042	0	0
Finanskostnader	11	-176 192	-89 110	-138 625	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-162 020</b>	<b>-77 068</b>	<b>-138 625</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-51 630</b>	<b>-2 579 512</b>	<b>-69 111</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-51 630	-2 579 512		



**BORETTSLAGET PILESTREDET 51 B**  
**ORG.NR. 952 323 865, KUNDENR. 3778**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 160 397	3 160 397
Tomt		430 963	430 963
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 591 360</b>	<b>3 591 360</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 512	6 855
Forskuddsbetalte kostnader		89 808	83 225
Driftskonto OBOS-banken		556 345	667 785
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 890	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>654 554</b>	<b>757 865</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 245 914</b>	<b>4 349 225</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Oppjent egenkapital		39 258	90 889
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 358</b>	<b>91 989</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 364 236	3 437 046
Borettsinnskudd	14	798 425	798 425
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 162 661</b>	<b>4 235 471</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 903	7 920
Leverandørgjeld		6 568	5 640
Skyldige offentlige avgifter	15	6 582	0
Påløpte renter		18 050	1 190
Påløpte avdrag		7 791	3 174
Annen kortsiktig gjeld		0	3 841
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>42 895</b>	<b>21 765</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 245 914</b>	<b>4 349 225</b>
Pantstillelse	16	4 648 425	4 648 425
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.06.2024  
Styret i Borettslaget Pilestredet 51 B

Erik Ulevik

Ava Sadeghi

Irene Rygh Pedersen

**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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	509 460
Lokaler	243 384
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>752 844</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 076</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 36 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 925

**SUM KONSULENTHONORAR -2 925**

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -62 003

Drift/vedlikehold elektro -1 475

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -2 359

Drift/vedlikehold brannsikring -40 318

Kostnader dugnader -798

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -106 953**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -36 611

Vann- og avløpsavgift -105 293

Feieavgift -1 403

Renovasjonsavgift -42 974

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -186 280**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -8 068

Renhold ved firmaer -39 435

Andre fremmede tjenester -231

Andre kontorkostnader -362

Gaver -535

Bank- og kortgebyr -2 244

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -50 874**

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 3 450

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 1 276

Kundeutbytte fra Gjensidige 9 446

**SUM FINANSINTEKTER 14 172**

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken -2 886

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -45 566

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -127 740

**SUM FINANSKOSTNADER -176 192**

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Bygninger	3 160 397
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 160 397</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.214/bnr.272

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2004	-250 000	
Nedbetalt tidligere	156 428	
Nedbetalt i år	12 098	
		-81 474

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	222 441	
Nedbetalt i år	22 828	
		-854 731

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	34 085	
Nedbetalt i år	37 884	
		-2 428 031

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 364 236</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 14****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig	-798 425
-------------	----------

<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-798 425</b>
-----------------------------	-----------------

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 890
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 692
----------------------------	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-6 582</b>
---	---------------





**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	798 425
Pantelån	3 364 236
Påløpte avdrag	7 791
<b>TOTALT</b>	<b>4 170 452</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 160 397
Tomt	430 963
<b>TOTALT</b>	<b>3 591 360</b>



## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519699164

### Dokument

#### 3778 Årsregnskap 2023

Hoveddokument

7 sider

Initiert på 2024-06-11 14:49:14 CEST (+0200) av SMB (S)

Ferdigstilt den 2024-06-11 15:50:50 CEST (+0200)

### Underskriverne

#### SMB (S)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

smb@obos.no

Signert 2024-06-11 14:49:14 CEST (+0200)

#### Irene Rygh Pedersen (IRP)

irene.r.pedersen@gmail.com

+4799533655



Navnet norsk BankID oppga var "Irene Rygh Pedersen"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2022-10-24 16:50:24 CEST (+0200)

Signert 2024-06-11 15:50:50 CEST (+0200)

#### Erik Ulevik (EU)

erik.ulevik@gmail.com

+4798205000



Navnet norsk BankID oppga var "Erik Ulevik"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-05-15 12:31:10 CEST (+0200)

Signert 2024-06-11 14:56:04 CEST (+0200)

#### Ava Sadeghi (AS)

sade.ava@gmail.com

+4747 65 54 80



Navnet norsk BankID oppga var "Ava Sadeghi"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2023-10-06 11:03:13 CEST (+0200)

Signert 2024-06-11 14:56:49 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

1/1

Vedlegg 2

30 av 32



3778 Årsregnskap 2023.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.06.24

Selskapsnummer: 3778 Selskapsnavn: Borettslaget Pilestredet 51 B

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.