



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 597 224  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PIR 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy BBL  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 419 820	5 731 947
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 419 820</b>	<b>5 731 947</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 259	154 035
Annen driftskostnad		1 791 649	1 554 253
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 956 908</b>	<b>1 708 288</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 462 912</b>	<b>4 023 659</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		460	1 728
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>460</b>	<b>1 728</b>
Annen finanskostnad		352 098	478 128
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 098</b>	<b>478 128</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-351 638</b>	<b>-476 400</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 111 274</b>	<b>3 547 259</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 111 274</b>	<b>3 547 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 111 274</b>	<b>3 547 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 111 274</b>	<b>3 547 259</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 111 274	3 547 259
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 111 274</b>	<b>3 547 259</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		100 700 000	100 700 000
Sum varige driftsmidler		100 700 000	100 700 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		100 700 000	100 700 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68 777	15 963
Sum fordringer		68 777	15 963
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		443 254	445 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		443 254	445 485
Sum omløpsmidler		512 031	461 448
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 212 031</b>	<b>101 161 448</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		64 277 175	63 165 901
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>64 277 175</b>	<b>63 165 901</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>64 284 175</b>	<b>63 172 901</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 770 358	17 831 341
Øvrig langsiktig gjeld		20 140 000	20 140 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 910 358</b>	<b>37 971 341</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 910 358</b>	<b>37 971 341</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 375	2 638
Leverandørgjeld		7 025	630
Skyldige offentlige avgifter		33	
Annen kortsiktig gjeld		9 065	13 939
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 498</b>	<b>17 207</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 927 856</b>	<b>37 988 548</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 212 031</b>	<b>101 161 448</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 722662

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 597 224  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PIR 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy BBL  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 20.09.2021



Organisasjonsnr: 987 597 224  
PIR 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 419 820	5 731 947
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 419 820</b>	<b>5 731 947</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 259	154 035
Annen driftskostnad		1 791 649	1 554 253
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 956 908</b>	<b>1 708 288</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 462 912</b>	<b>4 023 659</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		460	1 728
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>460</b>	<b>1 728</b>
Annen finanskostnad		352 098	478 128
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 098</b>	<b>478 128</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-351 638</b>	<b>-476 400</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 111 274</b>	<b>3 547 259</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 111 274</b>	<b>3 547 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 111 274</b>	<b>3 547 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 111 274</b>	<b>3 547 259</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 111 274	3 547 259
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 111 274</b>	<b>3 547 259</b>



Organisasjonsnr: 987 597 224  
PIR 2 BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

100 700 000 100 700 000

Sum varige driftsmidler

100 700 000 100 700 000

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

100 700 000 100 700 000

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

68 777 15 963

Sum fordringer

68 777 15 963

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

443 254 445 485

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

443 254 445 485

Sum omløpsmidler

512 031 461 448

**SUM EIENDELER**

**101 212 031 101 161 448**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

7 000 7 000

Sum innskutt egenkapital

7 000 7 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

64 277 175 63 165 901



Sum opptjent egenkapital	64 277 175	63 165 901
Sum egenkapital	64 284 175	63 172 901
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 770 358	17 831 341
Øvrig langsiktig gjeld	20 140 000	20 140 000
Sum annen langsiktig gjeld	36 910 358	37 971 341
Sum langsiktig gjeld	36 910 358	37 971 341
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 375	2 638
Leverandørgjeld	7 025	630
Skyldige offentlige avgifter	33	
Annen kortsiktig gjeld	9 065	13 939
Sum kortsiktig gjeld	17 498	17 207
Sum gjeld	36 927 856	37 988 548
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>101 212 031</b>	<b>101 161 448</b>



Organisasjonsnr: 987 597 224  
PIR 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mats Bettum	Rambergveien 17
Styremedlem	Karianne Skyrud Havskjold	Rambergveien 17 A
Styremedlem	Mathias Lande	Rambergveien 17
Styremedlem	Olav Stuvebakken	Rambergveien 17
Varamedlem	Elin Ertsås	Rambergveien 17
Varamedlem	Kenneth Hangård	Rambergveien 17 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Pir 2 Borettslag

Borettslaget består av 70 andelsleiligheter.

Pir 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987597224, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Rambergveien 17 A - B

Gårds- og bruksnummer :  
1003      311

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Pir 2 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

1. Økonomi og budsjetter
2. Utleie- oppfølging av utleie/bruksoverlating
3. Kjæledyr- søknader og behandling
4. Dugnad- Styret hadde dugnad på takterrassen i April 2020. Vask av dekke mm.
5. Brannvern- runde med Norsk Brannvern, opplåsing av leiligheter osv.
6. Styremøter, huseierlaget mv



7. Innkjøp/montering av benker og planter til inngangspartier.
8. Vibbo- oppfølging, oppdatering.
9. Innhenting av tilbud- oppussing av fellesarealer.
10. Skifte av paneler til ringeklokkene i 17 A og B.
11. Målerskifte- oppfølging/opplåsing av leiligheter ifm. målerskifte fjernvarme.

Det er gjennomført 6 styremøter i 2020.

Videre informasjon om styrets arbeid viser til årsberetning for Huseierlaget Kaldnes brygge syd.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 419 820.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 956 908.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 111 274 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 494 533 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 375 200 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økning i energikostnader på 37 % sammenlignet for hele 2020.

### Lån

Pir 2 Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånegr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
HANBAN	<u>94817169389</u>	16 770 358,00	01.04.21	54 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,5% flytende rente

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pir 2 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pir 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q76XM-LFD3G-WXK3U-F1CK8-BXX5T-PD2W5



# 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."

## Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: Bdo AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-05 12:20:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: QT6XM-LFD3G-WXK3U-FICK8-BXXST-PD2W5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## PIR 2 BORETTSLAG ORG.NR. 987 597 224, KUNDENR. 3310

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>444 242</b>	<b>206 367</b>	<b>444 242</b>	<b>494 533</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 111 274	3 547 259	993 710	1 120 360
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 060 983	-1 073 717	-1 013 000	-1 114 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 0	-2 235 667	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>50 291</b>	<b>237 875</b>	<b>-19 290</b>	<b>6 360</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>494 533</b>	<b>444 241</b>	<b>424 952</b>	<b>500 893</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	512 031	461 448		
Kortsiktig gjeld	-17 498	-17 207		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>494 533</b>	<b>444 241</b>		



**PIR 2 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 597 224, KUNDENR. 3310**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 413 081	1 549 207	1 474 944	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 006 408	1 946 044	1 995 056	3 563 000
Andre inntekter	3	331	1 029	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 419 820</b>	<b>3 496 280</b>	<b>3 470 000</b>	<b>3 563 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 259	-19 035	-21 150	-21 500
Styrehonorar	5	-150 000	-135 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 888	-6 688	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-152 220	-148 505	-150 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-15 233	-15 465	-12 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-115 372	-111 413	-227 500	-375 200
Forsikringer		-20 871	-21 385	-22 000	-22 000
Kostnader sameie		-1 450 903	-1 234 728	-1 380 000	-1 380 000
Energi/fyring	9	-15 090	-6 374	-6 000	-24 000
Andre driftskostnader	10	-15 073	-9 696	-25 640	-17 940
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 956 908</b>	<b>-1 708 288</b>	<b>-2 000 290</b>	<b>-2 167 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 462 912</b>	<b>1 787 992</b>	<b>1 469 710</b>	<b>-2 167 640</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	2 235 667	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 462 912</b>	<b>4 023 659</b>	<b>1 469 710</b>	<b>-2 167 640</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	460	1 728	0	0
Finanskostnader	12	-352 098	-478 128	-476 000	-275 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-351 638</b>	<b>-476 400</b>	<b>-476 000</b>	<b>-275 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 111 274</b>	<b>3 547 259</b>	<b>993 710</b>	<b>1 120 360</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 111 274	3 547 259		



**PIR 2 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 597 224, KUNDENR. 3310**  
**BALANSE**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	86 960 000	86 960 000
Tomt		13 740 000	13 740 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>100 700 000</b>	<b>100 700 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 807	12 251
Andre kortsiktige fordringer	14	61 970	3 712
Driftskonto OBOS-banken		440 169	442 421
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20	0
Innestående i andre banker		3 065	3 064
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>512 031</b>	<b>461 448</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 212 031</b>	<b>101 161 448</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 70 * 100		7 000	7 000
Annen egenkapital	15	64 277 175	63 165 901
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>64 284 175</b>	<b>63 172 901</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 770 358	17 831 341
Borettsinnskudd	17	20 140 000	20 140 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>36 910 358</b>	<b>37 971 341</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 123	10 809
Leverandørgjeld		7 025	630
Skyldige offentlige avgifter	18	33	0
Påløpte renter		1 375	2 638
Annen kortsiktig gjeld	19	1 942	3 130
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>17 498</b>	<b>17 207</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 212 031</b>	<b>101 161 448</b>
Pantstillelse	20	100 700 000	100 700 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 27.2.2021, styret i Pir 2 borettslag

Mats Bettum /s/  
Olav Stuvebakken /s/

Karianne S Havskjold /s/

Mathias Lande /s/

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

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

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnad	1 684 368
TV/bredbånd	254 040
Drift/vedlikehold p-plass	68 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 433 568
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-20 487
Overført til kapitalkostnader	-1 413 081
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 006 408</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	331
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>331</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-95
Arbeidsgiveravgift	-21 163
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 259</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 888.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 233
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 233</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 592
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 433
Kostnader leiligheter, lokaler	-68 000
Kostnader dugnader	-335
	<b>-115</b>
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>372</b>

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

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-14 411
Andre fyringskostnader	-680
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-15 090</b>

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

Telefon-/kontormaskiner	-3 014
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 758
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-392
Telefon, annet	-138
Porto	-819
Bilgodtgjørelse	-810
Bank- og kortgebyr	-3 309
Velferdskostnader	-333
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-15 073</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	295
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	164
Andre renteinntekter	1
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>460</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-352 098
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-352 098</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2006	100 700 000
Utskilt tomteverdi	-13 740 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>86 960 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.1003/bnr.311

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregnet Huseierlaget Kaldenes brygge	61 970
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>61 970</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	41 971 108
Egenkapital fra IN tidligere	45 986 212
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-23 680 145
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>64 277 175</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen «Reduksjon EK fra IN» er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 16**

**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %.

Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009 -80 560 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 16 742 447

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 1 060 983

Nedbetalt tidligere, IN 45 986 212

Nedbetalt i år, IN 0

-16 770 358

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -16 770 358**

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd -20 140 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -20 140 000**

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -20

Skyldig arbeidsgiveravgift -13

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -33**

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto -1 872

Purregebyr 630

Gebyrer -700

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 942**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 140 000
Pantelån	16 770 358
Bregnede IN-forpliktelser	22 306 067
<b>TOTALT</b>	<b>59 216 425</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	86 960 000
Tomt	13 740 000
<b>TOTALT</b>	<b>100 700 000</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styrets e-post adresse er [pir2@styrerommet.no](mailto:pir2@styrerommet.no).

### **Vaktmester**

Vaktmester Newsec Basale AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Thorøyaveien 4 i Sandefjord og er åpent hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 16:00. Vaktmester kan også kontaktes på e-post [bjorn.kalland@newsec.no](mailto:bjorn.kalland@newsec.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører på telefon 33309400. Nøkler sendes rekommandert til nærmeste postkontor. I tillegg til postoppkrav faktureres bestillingen/rekvisisjonen av forretningsfører i hht prislister.

Skilt til ringeklokke og postkasse organiseres av styret.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1983518. 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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30/3 og 30/9** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.