



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 451 132	3 419 820
Sum inntekter		5 451 132	3 419 820
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 259
Annen driftskostnad		1 908 654	1 791 649
Sum kostnader		2 079 804	1 956 908
Driftsresultat		3 371 328	1 462 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		315	460
Sum finansinntekter		315	460
Annen finanskostnad		229 987	352 098
Sum finanskostnader		229 987	352 098
Netto finans		-229 672	-351 638
Ordinært resultat før skattekostnad		3 141 656	1 111 274
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 141 656	1 111 274
Årsresultat		3 141 656	1 111 274
Totalresultat		3 141 656	1 111 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 141 656	1 111 274
Sum overføringer og disponeringer		3 141 656	1 111 274



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		44 632	68 777
Sum fordringer		44 632	68 777
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		568 136	443 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		568 136	443 254
Sum omløpsmidler		612 768	512 031
SUM EIENDELER		101 312 768	101 212 031

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital		7 000	7 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		67 418 831	64 277 175
Sum opptjent egenkapital		67 418 831	64 277 175
Sum egenkapital		67 425 831	64 284 175
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 739 262	16 770 358
Øvrig langsiktig gjeld		20 140 000	20 140 000
Sum annen langsiktig gjeld		33 879 262	36 910 358
Sum langsiktig gjeld		33 879 262	36 910 358
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 204	1 375
Leverandørgjeld		977	7 025
Skyldige offentlige avgifter			33
Annen kortsiktig gjeld		5 494	9 065
Sum kortsiktig gjeld		7 675	17 498
Sum gjeld		33 886 937	36 927 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 312 768	101 212 031



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287305

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 987 597 224
PIR 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 451 132	3 419 820
Sum inntekter		5 451 132	3 419 820
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 259
Annen driftskostnad		1 908 654	1 791 649
Sum kostnader		2 079 804	1 956 908
Driftsresultat		3 371 328	1 462 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		315	460
Sum finansinntekter		315	460
Annen finanskostnad		229 987	352 098
Sum finanskostnader		229 987	352 098
Netto finans		-229 672	-351 638
Ordinært resultat før skattekostnad		3 141 656	1 111 274
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 141 656	1 111 274
Årsresultat		3 141 656	1 111 274
Totalresultat		3 141 656	1 111 274
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 141 656	1 111 274
Sum overføringer og disponeringer		3 141 656	1 111 274



Organisasjonsnr: 987 597 224
PIR 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 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 44 632 68 777
Sum fordringer 44 632 68 777

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 568 136 443 254
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 568 136 443 254

Sum omløpsmidler 612 768 512 031

SUM EIENDELER 101 312 768 101 212 031

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 67 418 831 64 277 175



Sum opptjent egenkapital	67 418 831	64 277 175
Sum egenkapital	67 425 831	64 284 175
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 739 262	16 770 358
Øvrig langsiktig gjeld	20 140 000	20 140 000
Sum annen langsiktig gjeld	33 879 262	36 910 358
Sum langsiktig gjeld	33 879 262	36 910 358
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 204	1 375
Leverandørgjeld	977	7 025
Skyldige offentlige avgifter		33
Annen kortsiktig gjeld	5 494	9 065
Sum kortsiktig gjeld	7 675	17 498
Sum gjeld	33 886 937	36 927 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	101 312 768	101 212 031



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mats Bettum	Rambergveien 17
Styremedlem	Elin Ertsås	Rambergveien 17
Styremedlem	Karianne Skyrud Havskjold	Rambergveien 17
Styremedlem	Olav Stuvebakken	Rambergveien 17
Varamedlem	Gina Faaland	Rambergveien 17
Varamedlem	Kari Olavsdotter Hynne	Hougens Gate 10

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

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.

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 budsjett
2. Utleie oppfølging/bruksoverlating.
3. Kjæledyr-søknad og behandling
4. Innhenting av tilbud- maling av oppganger/teppefliser
5. Innkjøp av matter til oppganger
6. Styremøter, huseierlaget mm.

Det er gjennomført 6 styremøter i 2021.

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 520 841.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 079 804.

Resultat

Årets resultat på kr 3 141 656 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 930 291 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 211 365.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 605 093 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 49 200 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Lån

Pir 2 Borettslag har lån i Handelsbanken.

<u>Lånenr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
94817169389	13 739 262,00	01.04.22	50 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,6% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 2022.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pir 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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>

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: LHZAP-W3JO3-EF55E-5G4Q7-YQZLM-3JTT2



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		494 533	444 242	494 533	605 093
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 141 656	1 111 274	1 120 360	1 125 360
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 100 805	-1 060 983	-1 114 000	-1 000 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 930 291	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		110 560	50 291	6 360	125 360
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		605 093	494 533	500 893	730 453
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		612 768	512 031		
Kortsiktig gjeld		-7 675	-17 498		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		605 093	494 533		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 330 792	1 413 081	1 374 624	1 220 389
Innkrevde felleskostnader	2	2 188 784	2 006 408	2 188 376	2 188 611
Andre inntekter	3	1 265	331	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 520 841	3 419 820	3 563 000	3 409 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-15 259	-21 500	-21 500
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 095	-6 888	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-156 025	-152 220	-155 000	-160 000
Konsulenthonorar		0	-15 233	-15 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-172 500	-115 372	-375 200	-49 200
Forsikringer		-20 458	-20 871	-22 000	-22 000
Kostnader sameie		-1 525 975	-1 450 903	-1 380 000	-1 500 000
Energi/fyring	8	-4 033	-15 090	-24 000	-24 000
Andre driftskostnader	9	-22 568	-15 073	-17 940	-33 940
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 079 804	-1 956 908	-2 167 640	-1 979 640
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 441 037	1 462 912	1 395 360	1 429 360
Innbetalt andel fellesgjeld		1 930 291	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 371 328	1 462 912	1 395 360	1 429 360
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	315	460	0	0
Finanskostnader	11	-229 987	-352 098	-275 000	-304 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-229 672	-351 638	-275 000	-304 000
ÅRSRESULTAT		3 141 656	1 111 274	1 120 360	1 125 360
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 141 656	1 111 274		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	86 960 000	86 960 000
Tomt		13 740 000	13 740 000
SUM ANLEGGSMIDLER		100 700 000	100 700 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 389	6 807
Andre kortsiktige fordringer	13	40 243	61 970
Driftskonto OBOS-banken		565 071	440 169
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	20
Innestående i andre banker		3 065	3 065
SUM OMLØPSMIDLER		612 768	512 031
SUM EIENDELER		101 312 768	101 212 031
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 100		7 000	7 000
Annen egenkapital	14	67 418 831	64 277 175
SUM EGENKAPITAL		67 425 831	64 284 175
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 739 262	16 770 358
Borettsinnskudd	16	20 140 000	20 140 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		33 879 262	36 910 358
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 424	7 123
Leverandørgjeld		977	7 025
Skyldige offentlige avgifter		0	33
Påløpte renter		1 204	1 375
Annen kortsiktig gjeld	17	70	1 942
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 675	17 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 312 768	101 212 031



Pantstillelse	18	100 700 000	100 700 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 8.3.2022
Styret i Pir 2 Borettslag

Mats Bettum /s/

Elin Ertsås /s/

Karianne S. Havskjold /s/

Olav Stuvebakken /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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 andelseiernes 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	1 852 824
TV/bredbånd	267 960
Drift/vedlikehold p-plass	68 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 330 077
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	715
Overført til kapitalkostnader	-1 330 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 188 784

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Husleie	65
Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	1 265

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2020/2021, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 521, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 095.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-162 500
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-172 500



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

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-4 033
SUM ENERGI / FYRING	-4 033

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-188
Andre fremmede tjenester	-15 553
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 521
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-897
Bank- og kortgebyr	-3 354
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 568

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	315
SUM FINANSINNTEKTER	315

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-229 987
SUM FINANSKOSTNADER	-229 987

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

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: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	3 218
Avregnet Huseierlaget Kaldnes Brygge	37 025
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 243

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	47 251 341
Egenkapital fra IN tidligere år	45 986 212
Egenkapital fra IN 2021	1 930 291
Reduksjon EK fra IN	-27 749 013
SUM ANNEN EGENKAPITAL	67 418 831

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-80 560 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 803 430
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 100 805
Nedbetalt tidligere, IN	45 986 212
Nedbetalt i år, IN	1 930 291
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 739 262

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-20 140 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-20 140 000

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	630
Gebyrer	-700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 140 000
Pantelån	13 739 262
Beregnete IN-forpliktelser	20 167 490
TOTALT	54 046 752

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



13

Pir 2 Borettslag

Bygninger	86 960 000
Tomt	13 740 000
TOTALT	100 700 000



Annenn informasjon om borettslaget

Styret

Styrets e-post adresse er pir2@styrerommet.no

Styret

Styret har kontor i [sted] med kontortid [dag/dager] mellom kl. [kl] og kl. [kl]. Styrerommet har telefon [tlf nr], og e-post [e-postadr]. Se Pir 2 Borettslags hjemmeside på [www adr] for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

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. 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 prisliste.

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. 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 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.

Forsikring mot husleietap

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 02333**

www.obos.no
