



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 752 919  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PILEHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 640 471	1 646 681
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 640 471</b>	<b>1 646 681</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		1 427 742	1 233 993
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 530 432</b>	<b>1 325 273</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 039</b>	<b>321 409</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 928	10 112
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 928</b>	<b>10 112</b>
Annen finanskostnad		22 363	18 316
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 363</b>	<b>18 316</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 435</b>	<b>-8 203</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>102 604</b>	<b>313 205</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>102 604</b>	<b>313 205</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>102 604</b>	<b>313 205</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>102 604</b>	<b>313 205</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		102 604	313 205
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>102 604</b>	<b>313 205</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		181 950	169 621
Sum varige driftsmidler		181 950	169 621
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		181 950	169 621
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 049	72 043
Sum fordringer		15 049	72 043
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 674 895	1 543 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 674 895	1 543 687
Sum omløpsmidler		1 689 944	1 615 730
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 871 893</b>	<b>1 785 351</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 260 206	1 157 602
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 260 206</b>	<b>1 157 602</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 260 206</b>	<b>1 157 602</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		434 239	451 797
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>434 239</b>	<b>451 797</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>434 239</b>	<b>451 797</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		149	99
Leverandørgjeld		112 158	881
Annen kortsiktig gjeld		65 141	174 972
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 448</b>	<b>175 952</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>611 687</b>	<b>627 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 871 893</b>	<b>1 785 351</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383043

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 752 919  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PILEHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 986 752 919  
PILEHAVEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 640 471	1 646 681
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 640 471</b>	<b>1 646 681</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		1 427 742	1 233 993
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 530 432</b>	<b>1 325 273</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 039</b>	<b>321 409</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 928	10 112
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 928</b>	<b>10 112</b>
Annen finanskostnad		22 363	18 316
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 363</b>	<b>18 316</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 435</b>	<b>-8 203</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>102 604</b>	<b>313 205</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>102 604</b>	<b>313 205</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>102 604</b>	<b>313 205</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>102 604</b>	<b>313 205</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		102 604	313 205
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>102 604</b>	<b>313 205</b>



Organisasjonsnr: 986 752 919  
PILEHAVEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		181 950	169 621
Sum varige driftsmidler		181 950	169 621

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		181 950	169 621
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 049	72 043
Sum fordringer		15 049	72 043

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 674 895	1 543 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 674 895	1 543 687

Sum omløpsmidler		1 689 944	1 615 730
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 871 893</b>	<b>1 785 351</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 260 206	1 157 602



Sum opptjent egenkapital	1 260 206	1 157 602
Sum egenkapital	1 260 206	1 157 602
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	434 239	451 797
Sum annen langsiktig gjeld	434 239	451 797
Sum langsiktig gjeld	434 239	451 797
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	149	99
Leverandørgjeld	112 158	881
Annen kortsiktig gjeld	65 141	174 972
Sum kortsiktig gjeld	177 448	175 952
Sum gjeld	611 687	627 749
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 871 893</b>	<b>1 785 351</b>



Organisasjonsnr: 986 752 919  
PILEHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2023

Pilehaven Boligsameiet

Digitalt årsmøte avholdes 2023

Selskapsnummer: 5521





## Velkommen til årsmøte i Pilehaven Boligsameiet

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

### Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5521>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Pilehaven Boligsameiet**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Som møteleder og protokollfører foreslås Magnus Arneberg-Bauer i OBOS.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Janne Kristiansen og Martin Skancke er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5521 Pilheaven Boligsameiet 14.03.23.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lisbet Rotheim Den Ouden

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Janne Kristiansen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marianne Sponheim	Pilestredet Park 27
Styremedlem/sekretær	Kari Tvilde	Pilestredet Park 27
Styremedlem	Lisbet Rotheim Den Ouden	Pilestredet Park 27
Styremedlem	Martin Skancke	Pilestredet Park 27
Varamedlem	Torgrim Landsverk	Langvei 135
Varamedlem	Jon Eric Petterøe	Pilestredet Park 27

### Valgkomiteen

Janne Kristiansen	Pilestredet Park 27
Nils Sponheim	Pilestredet Park 27

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Pilehaven Boligsameiet

Sameiet består av 42 seksjoner.

Pilehaven Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986752919, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 933

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

Pilehaven Boligsameiet har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

5 styremøter har blitt avholdt siden forrige årsmøte. Styret har som mål å avholde styremøter ca en gang pr 4-6 uker.

### Større vedlikeholdsprosjekter:

Alle gulv i fellesarealer ble bonet mai 2022. Dette er nødvendig for generelt vedlikehold av linoleumsgulv. Arbeidet ble utført av renholdsfirmaet Rene Trapper, som sameiet har nåværende renholdsavtale med.

Styret har, i samarbeid med Pilestredet park 22 og 28, inngått avtale med ny leverandør av varmestyring og energimåling; Ecoguard. Disse tre sameiene deler teknisk rom med varmtvannspumpe, og det er derfor naturlig og nødvendig med et samarbeid om denne oppgaven.

Ventiler og annet utstyr i forbindelse med varmtvannsmonitorering i teknisk rom i alle seksjoners var modne for utskifting, da disse har stått urørt i 18år. I tillegg var det generell misnøye med oppfølging og hjelpelighet fra tidligere leverandør Techem.

Arbeidet ble utført over en 3-dagersperiode i september.

Dersom seksjoner har behov for å skifte ut varmestyringskomponenter, kan Ecoguard kontaktes på eget initiativ.

Styret jobber fortsatt med vannlekkasjer fra taket. Arbeidet ble påbegynt høsten 2021, men etter to uavhengige prosjekter med taktekker, har vi dessverre ikke klart å finne vannveien gjennom taket. Arbeidet tas opp igjen for fullt på vårparten 2023.

Styret har også jobbet med å se på ulike løsninger for elektroniske dørlåser for hver enkelt seksjon. Dersom vi får forhandlet frem en god avtale, vil dette informeres om på et senere tidspunkt.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 512 495.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilehaven Boligsameiet.

### Lån

Pilehaven Boligsameiet har lån i OBOS. Lånet har en flytende rente på 6,5%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Pilehaven Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilehaven Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: EELLN-7M1N4-MJ4N4-0KZEH-8V4DL-6APFB



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EELLN-7MIN4-MJAN4-OKZEH-8V4DL-6APFB



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-24 14:40:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EELLN-7MIN4-MJAN4-0KZEH-8V4DL-6APFB

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).

Vedlegg 1

### 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/validator>.

11 av 29 5521 Filnavn: Boligsakeret 14.03.23.pdf



**PILEHAVEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 986 752 919, KUNDENR. 5521**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 640 471	1 645 164	1 645 000	1 644 000
Andre inntekter		0	1 517	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 640 471</b>	<b>1 646 681</b>	<b>1 645 000</b>	<b>1 644 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-11 280	-13 000	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-80 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-9 848	-8 694	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-88 990	-86 480	-87 000	-93 500
Konsulenthonorar	6	-6 306	-6 306	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-334 700	-274 244	-300 000	-300 000
Forsikringer		-84 876	-76 973	-80 100	-93 000
Kommunale avgifter	8	-250 980	-239 456	-247 204	-288 800
Kostnader sameie	17	-185 027	-169 786	-196 736	-200 000
Energi/fyring	9	-231 604	-142 641	-150 000	-150 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-116 235	-124 931	-120 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-119 177	-104 482	-108 000	-110 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 530 432</b>	<b>-1 325 273</b>	<b>-1 408 540</b>	<b>-1 474 490</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>110 039</b>	<b>321 409</b>	<b>236 460</b>	<b>169 510</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 928	10 112	2 500	2 500
Finanskostnader	12	-22 363	-18 316	-18 000	-26 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-7 435</b>	<b>-8 203</b>	<b>-15 500</b>	<b>-23 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>102 604</b>	<b>313 205</b>	<b>220 960</b>	<b>146 010</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		102 604	313 205		



## PILEHAVEN BOLIGSAMEIE

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	181 950	169 621
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>181 950</b>	<b>169 621</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		104	101
Forskuddsbetalte kostnader		3 846	0
Andre kortsiktige fordringer	13	11 099	0
Energiavregning	15	0	71 942
Driftskonto OBOS-banken		1 254 243	1 126 528
Sparekonto OBOS-banken		420 652	417 159
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 689 944</b>	<b>1 615 730</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 871 894</b>	<b>1 785 351</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 260 206	1 157 602
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 260 206</b>	<b>1 157 602</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	434 239	451 797
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>434 239</b>	<b>451 797</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 908	11 366
Leverandørgjeld		112 159	881
Påløpte renter		149	99
Energiavregning	15	19 329	0
Annen kortsiktig gjeld	16	23 904	163 606
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>177 449</b>	<b>175 952</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 871 894</b>	<b>1 785 351</b>



9

Pilehaven Boligsameiet

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	939 622	617 599

Oslo, \_\_. \_\_. 2023

Styret i Pilehaven Boligsameie

Marianne Sponheim

Lisbet Rotheim Den Ouden

Martin Skancke

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 484 286
TV/bredbånd	160 524
Avregning varme Q2	-4 339
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 640 471</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>
------------------------------	----------------

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 848.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 481
--	--------

Andre konsulentonorarer	-825
-------------------------	------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 306</b>
-----------------------------	---------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-138 122
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-10 024
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 558
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-143 344
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-7 651
--------------------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-334 700</b>
---------------------------------	-----------------

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

Vann- og avløpsavgift	-177 498
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-73 482
-------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-250 980</b>
-------------------------------	-----------------

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

Elektrisk energi	-187 316
------------------	----------

Andre fyringskostnader	-44 289
------------------------	---------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-231 604</b>
----------------------------	-----------------

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

Vaktmestertjenester	-36 135
Renhold ved firmaer	-79 139
Andre fremmede tjenester	-600
Andre kontorkostnader	1
Bank- og kortgebyr	-3 304
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-119 177</b>

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 918
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 493
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	302
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 571
Andre renteinntekter	644
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>14 928</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 363
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-22 363</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Techem Norge AS, avslutt brenselavregning	11 099
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 099</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-500 000
Nedbetalt tidligere	48 203
Nedbetalt i år	17 558
	-434 239
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-434 239</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Inntekter akonto Q3	-54 766
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-54 766</b>

**KOSTNADER**

Kostnader Q3	35 437
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>35 437</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-19 329</b>
----------------------------	----------------

Energiavregningen er avsluttet fom 1. oktober 2022

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-8 000
Avsatt aga fra 2020	-1 974
Gebyrer	70
Avsatt styrehonorar 2020	-14 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-23 904</b>

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 37 300 / 611 500 deler av Pilestredet Park Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i Pilestredet Park garasjeanlegg, og utgjør kr 542 413

Selskapets andel i garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i garasheablegget er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1 / 7 del av Pilestredet Park Utomhus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Pilestredet Park Utomhus og utgjør kr 114 707

Selskapets andel i utomhusanlegg vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i utomhusanlegg er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjordåret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3 195 / 276 328 deler av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Pilestredet Park Økodrift og utgjør kr 282 502

Selskapets andel i økodrift vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i økodrift er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85453841. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Ny leverandør av varmtvannsmonitorering, høst-22: utskiftning av vannmålere/monotorering i teknisk rom i samtlige seksjoner.	Ecoguard
2021	Boning av linoleumsgulv i fellesarealer, vår-22	Rene Trapper AS
	Digitalisering av ringeklokkesystem	Defigo
2020	Rens av avløpsrør	PowerClean
	Reparasjoner på tak (påbegynt 2021, ferdigstilles 2022). Utskiftning av bærekabler i heis,	Sam Tak AS
2019	Utskiftning av lamper i trappegang Fjerning av råttent treverk i espalier på nordvendt fasade/hovedinngang,	
2018	Utskiftning av nødlys/skilt for nødutgang i fellesområder Maling av fasade, trepanel på fasade, stålbjelker, rekkverk, vask av murfelt osv.	



	Bytte av takbelysning i fellesområdene	
2015	Bytte av postkasser, rehabilitert ganger, nye dørskilt.	
2014	Lakkerte treverk, verandaer	
2013	Installert varmemålere	Entreprenør: Inergi
2010	Montert nytt låssystem	
2008	Maling av bygningen utvendig	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager  
Siste dato for avstemning er

**Selskapsnummer:** 5521 **Selskapsnavn:** Pilehaven Boligsameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Janne Kristiansen og Martin Skancke er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Lisbet Rotheim Den Ouden

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Janne Kristiansen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



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.