



# Årsmøte 2022

---

Pilestredet Park Utomhus B & L

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2022

# Velkommen til årsmøte i Pilestredet Park Utomhus B & L

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:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5542>

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Pilestredet Park Utomhus B & L**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som møteleder for det digitale årsmøtet foreslås:

**Forslag til vedtak**

velges som møteleder

---

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 3

## 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**

[Navn] og [Navn] er valgt.

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat for 2021, på kr. 52.153, overføres til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. Årsrapport for 2021.pdf

---

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr. 55.000

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse for perioden 2021/2022 settes til kr. 55.000

---

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges:

- 1 styreleder for 1 år
- 6 styremedlemmer for 1 år

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cecilie Enerhaug Tveit Hansen  
Gjenvalg - Sentralparken Borettslag

#### **Valg av 6 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Vatne  
Gjenvalg - Solhaven Boligsameie

- Bjørn Løvlie  
Gjenvalg - Velhaven Boligsameie
  - Gunnar Angeltveit  
Gjenvalg - Medisinen Borettslag
  - Knut Ebeltoft  
Gjenvalg - Bakkehaven Boligsameie
  - Lene Ryan Lund  
Ny - Hospitalhaven Boligsameie
  - Marianne Sponheim  
Gjenvalg - Pilehaven Boligsameie
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cecilie Enerhaug T Hansen	Pilestredet Park 26	Sentralparken	2021 – 2022
Styremedlem	Gunnar Hatløy Angeltveit	Pilestredet Park 24	Medisinen	2021 – 2022
Styremedlem	Knut Ebeltoft	Pilestredet Park 23	Bakkehaven	2021 – 2022
Styremedlem	Bjørn Løvlie	Pilestredet Park 22	Velhaven	2021 – 2022
Styremedlem	Øyvind Sverre Mathisen	Pilestredet Park 25	Hospitalhaven	2021 – 2022
Styremedlem	Marianne Sponheim	Pilestredet Park 27	Pilehaven	2021 – 2022
Styremedlem	Anders Vatne	Pilestredet Park 28	Solhaven	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Pilestredet Park Utomhus B & L

Pilestredet Park Utomhus B & L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988911135, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

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

Pilestredet Park Utomhus B & L har ingen ansatte.

### Regnskapsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid 2021/2022

Hovedfokuset til styret har vært å planlegge, budsjettere og følge opp at løpende drift og forvaltning av utearealene blir ivaretatt i samsvar med styrets målsetting, og til beste for beboerne på B og L feltet i Pilestredet Park.

- Styret har avtalt en fast møteplan ut 2022 for forutsigbarhet og for å kunne ta unna de arbeidsoppgaver Styret har
- Styret bruker styreportalen for styremøter og alle møteprotokoller er tilgjengelige der.
- De fleste møter de siste to årene har vært gjennomført på Teams pga Covid-19 situasjonen

Oppgaver innenfor styrets mandat:

- 2 Befaringer gjennomført
- Det ble gjennomført 10 styremøter
- Oppgraderinger:
  - Uteplasser med sandkasser
  - Reparasjon plattinger
- Uteområdene
  - Skilt for hundeeiere
  - Gjenplantning av busker fjernet eller tråkket ned på PPU's område 22 og 27
  - Gartnerartale
    - Luking medn Heatweed lagt til som fast oppgave
  - Gjerdesaken – avklaring rundt beboeres bygging av gjerder på PPU's eiendom.

Oppgaver utenfor styrets mandat:

Det har over se siste årene blitt behandlet saker som ligger utenfor Styrets mandat. Styret har diskutert rundt dette og blitt enige om at man skal hovedsaklig fokusere på de oppgaver som er innefor mandat. Dersom Styret blir anmodet spesifikt om å assistere med saker som gjelder alle medlemmer, så kan man bli bli enige om dette sak for sak.

Styret er et godt organ for å dele erfaringer og informasjon som kan komme alle sameier og borettslag til nytte. Dette ser styret som en viktig del av styrets funksjon.

Styret har avsluttet de oppgaver som allerede var påbegynt.

Utførte oppgaver utenfor Styrets mandat:

- Koordinering av arbeidet med å tette lekkasjeutfordringer på takutspring over terrassene i de øverste etg.
  - Full rapport på alle rapporterte skader
  - Innhenting og sammenstilling av alle tilbud på reparasjon
  - Videreformidling av denne info til alle medlemmer slik at hver styre kan ta best mulig beslutning for seg.
  - Sak ansees avsluttet for PPU
- TV- og internett avtale: slutført
  - Sak ansees avsluttet for PPU

Oppgaver utenfor styrets mandat som styret ikke har jobbet med:

- Innhente tilbud på forsikring av blokkene
- Innhente tilbud på service og kontroll av alarm og nødlys
- Innhente tilbud på EI-kontroll av elanleggene i fellesarealene i hver blokk
- Innhente tilbud på oppussing av sykkelgarasjer og opprydding/fjerning av forlatte sykler.
- informasjon om aktuelle uplight LED lamper som kan fases inn når dagens lamper med glødepærer ikke lenger fungerer som ønsket.
- Installasjon av Solcellepaneler
- Vasking av fasadene

- Utskifning av varmtvannsmålere (installert i 2013)
- Alternativ til dagens ventilasjonsanlegg
- Oppgradering av takterassene

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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 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 642.180. Dette er som budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 590.537.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med OBOS Prosjekt AS.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 52.153 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 461.080.

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 årsmøtet 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 390.000 til forefallende vedlikehold



## Lån

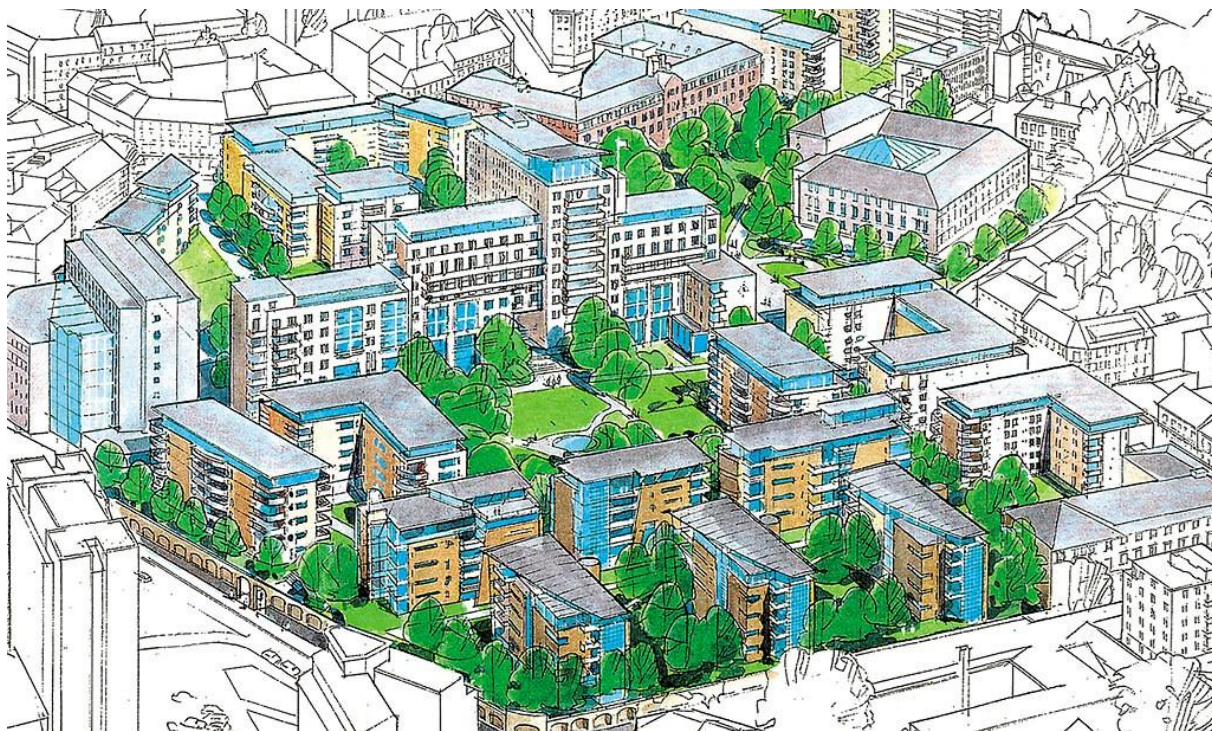
Pilestredet Park Utomhus B & L har ingen lån

## 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 2022.

Budsjettet er basert på 10,93 % reduksjon av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pilestredet Park Utomhussameie B & L

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilestredet Park Utomhussameie B & L.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2021</li> <li>Resultatregnskap for 2021</li> <li>Oppstilling over endring av disponible midler</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>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 regnskapskikk i Norge.</li> </ul>
--	--

### 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av [fyll inn hva annen informasjon består av]. 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 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

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**PILESTREDET PARK UTOMHUSSAMEIE B & L**  
**ORG.NR. 988 911 135, KUNDENR. 5542**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	642 180	572 208	642 000	572 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>642 180</b>	<b>572 208</b>	<b>642 000</b>	<b>572 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 755	-5 555	-7 755	-7 755
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-8 579	-8 245	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-21 620	-21 020	-22 000	-22 300
Konsulenthonorar	6	-73 275	-6 300	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-389 355	-326 880	-360 000	-390 000
Andre driftskostnader	8	-34 953	-34 708	-41 500	-43 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-590 537</b>	<b>-457 708</b>	<b>-506 255</b>	<b>-538 055</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>51 643</b>	<b>114 500</b>	<b>135 745</b>	<b>33 945</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	510	856	2 000	2 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>510</b>	<b>856</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>52 153</b>	<b>115 356</b>	<b>137 745</b>	<b>35 945</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		52 153	115 356		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		75 277	266 072
Sparekonto OBOS-banken		500 510	155 517
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>575 787</b>	<b>421 589</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>575 787</b>	<b>421 589</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		461 080	408 927
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>461 080</b>	<b>408 927</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		108 292	12 662
Annen kortsiktig gjeld	10	6 416	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>114 707</b>	<b>12 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>575 787</b>	<b>421 589</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2022

Styret i Pilestredet Park Utohmussameie B & L

*Cecilie Enerhaug T Hansen /s/ Gunnar Hatløy Angeltveit /s/ Knut Ebeltoft /s/ Bjørn Løvlie /s/*

*Øyvind Sverre Mathisen /s/ Marianne Sponheim /s/ Anders Vatne /s/*

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	642 180
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>642 180</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 755</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 2020/2021, og er på kr 55 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 579.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-64 584
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 691
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-73 275</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 931
Drift/vedlikehold elektro	-35 880
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-351 545
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-389 355</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-32 872
Bank- og kortgebyr	-2 081
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-34 953</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	510
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>510</b>

**NOTE: 10**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS Prosjekt AS	-4 485
Påløpte kostnader	-1 931
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 416</b>

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 24.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.05.22

**Selskapsnummer:** 5542 **Selskapsnavn:** Pilestredet Park Utomhus B & L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

velges som møteleder

For

Mot

#### Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 3 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

For

Mot

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

*Fortsetter på neste side*



#### **Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

For

Mot

#### **Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse for perioden 2021/2022 settes til kr. 55.000

For

Mot

#### **Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Cecilie Enerhaug Tveit Hansen

**Styremedlem** (6 skal velges)

Anders Vatne

Bjørn Løvlie

Gunnar Angeltveit

Knut Ebeltoft

Lene Ryan Lund

Marianne Sponheim

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.