

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap

Tid og sted: Torsdag 08.06.2017 kl. 18:00, bakgården Pihlløkken.

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5. Godkjenning av innkalling
- 1.6. Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2016

- 2.1. Godkjenning av årsmelding fra styret
- 2.2. Godkjenning av årsregnskapet

3. Godtgjørelse til styret

4. Andre saker

- 4.1. Bytte av revisor

5. Valg

- 5.1. Valg av leder.
- 5.2. Valg av varamedlem til styret.

Den 30. mai 2017

AS Pihlløkken Byggeselskap

Styret

Vedlagte registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen.

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Dette i henhold til Borettslagslovens § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling den 08.06.2017.

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2016

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2016 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2016 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2016, som viser et overskudd på kr. 433 164,- anbefales godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

4. Andre saker

4.1 Bytte av revisor

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma til KPMG

5. Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på generalforsamlingen.

5.1 Valg av leder.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret.

890 AS Pihlløkken Byggeselskap

Årsmelding 2016

Styret har etter generalforsamling 2016 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Truls Bech Jensen	Hans Barliens gate 1 A, 0568 OSLO
Styremedlem	Sara Marie Ulleberg Jussila	Hans Barliens gate 1 E, 0568 OSLO
Styremedlem	Jeanette Lurås Nymoen	Hans Barliens gate 1 F, 0568 OSLO
Varamedlem	Linn Slåttun	Hans Barliens gate 1 D, 0568 OSLO
Varamedlem	Martine Skaugerum	Hans Barliens gate 1 B, 0568 OSLO

Styret i AS Pihlløkken Byggeselskap består av 2 kvinner og 1 mann. Aksjelaget har ingen ansatte. Aksjelaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelser

11 aksjeboenheter har det siste året skiftet eiere.

Juridiske eiere

Aksjelaget har pr 31.12. 1 juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 1 aksjeboenhet.

Virksomhetens art

AS Pihlløkken Byggeselskap er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Aksjelaget ligger i Oslo kommune. Aksjelagets organisasjonsnummer er 934 446 798. Det er 66 boliger og ingen næringslokaler i aksjelaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring

Aksjelagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring, avtale nr SP586979.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr **433 164,-**.

For øvrig vises til noter, samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter aksjelaget har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller aksjelagets stilling.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 7 styremøter og behandlet 16 styresaker.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

- Gjerde, port og nytt callinganlegg montert. Porten ble trukket tilbake etter at den ikke møtte våre kriterier. Til tross for flere utbedringer.
- Rotter har blitt observert ved flere anledninger og det vil bli gjennomført skadedyrkontroll i vår.
- Et dødt tre i bakgården har blitt felt. De andre fikk samtidig en trim.
- En del støy i oppgang B fra flere leiligheter. Bråkmakerne har flyttet.
- Oppgradert internetthastighet fra Get til 50 mbps.
- Nye brannslukkere og røykvarslere er bestilt og vil bli skiftet ut denne våren.

Sted: Oslo

Dato: 11.04.2017

/s/

Truls Bech Jensen
Styreleder

/s/

Sara Marie Ulleberg Jussila
Styremedlem

/s/

Jeanette Lurås Nymoen
Styremedlem

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Pihlløkken Byggeselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pihlløkken Byggeselskap ASs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 4. mai 2017
BDO AS

Johan Henrik L'orange
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2016 AS Pihlløkken Byggeselskap

Disponible midler

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	465 072	474 453
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	433 164	371 372
Tilbakeføring av avskrivning	13 141	13 141
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	128 655	-393 894
B. Årets endring disponible midler	574 960	-9 381
C. Disponible midler	1 040 032	465 072

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2016 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	2 631 405	2 509 506	2 636 720	2 636 720
Sum driftsinntekt		2 631 405	2 509 506	2 636 720	2 636 720
Sum inntekt		2 631 405	2 509 506	2 636 720	2 636 720
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 870	9 588	10 000	10 000
Styrehonorar	2	70 000	68 000	70 000	70 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	10	13 141	13 141	10 000	13 000
Driftskostnad					
Energikostnad		443 759	367 978	380 000	415 000
Kostnad eiendom/lokale	3	232 255	218 733	223 000	233 000
Kommunale avgifter/renovasjon	4	295 400	293 896	300 000	300 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	9 300	11 735	18 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	6	404 794	425 016	453 000	450 000
Revisjonshonorar	7	7 458	7 213	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		92 951	90 507	87 000	94 000
Annet honorar	8	23 855	20 405	25 000	0
Kontorkostnad		1 228	0	3 000	0
TV/bredbånd		252 585	245 710	250 000	263 000
Forsikring		110 230	106 699	110 000	115 000
Annen kostnad	9	4 796	5 508	3 000	0
Sum kostnad		1 971 620	1 884 128	1 950 000	1 976 000
DRIFTSRESULTAT		659 785	625 377	686 720	660 720
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 105	3 701	6 000	0
Rentekostnad		230 725	257 706	243 000	210 176
Netto finansposter		226 620	254 005	237 000	210 176
Årsresultat		433 164	371 372	449 720	450 544
Overført til/fra annen egenkapital		433 164	371 372	0	0
Sum overføringer		433 164	371 372	0	0

Balanse 2016 AS Pihlløkken Byggeselskap
--

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10	758 000	758 000
Andre driftsmidler	10	35 042	48 182
Sum anleggsmidler		793 042	806 182
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 456	19 296
Andre kortsiktige fordringer	11	983	16 832
Forskuddsbetalte kostnader		136 911	0
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	-270
Innestående bank		1 229 983	604 093
Sum omløpsmidler		1 397 333	639 950
SUM EIENDELER		2 190 375	1 446 132

Balanse 2016 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		103 080	103 080
Sum innskutt egenkapital		103 080	103 080
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 160 362	-6 593 527
Sum opptjent egenkapital		-6 160 362	-6 593 527
Sum egenkapital	15	-6 057 282	-6 490 447
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	7 890 356	7 761 701
Sum langsiktig gjeld		7 890 356	7 761 701
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		12 049	12 769
Leverandørgjeld		137 058	27 881
Påløpne renter		80 745	91 035
Annen kortsiktig gjeld	13	127 450	43 193
Sum kortsiktig gjeld		357 301	174 878
Sum gjeld		8 247 657	7 936 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 190 375	1 446 132
Pantstillelser	14	7 890 356	7 761 701
Sted: _____	Dato: _____		

Truls Bech Jensen
Styreleder

Jeanette Lurås Nymoen
Styremedlem

Sara Marie Ulleberg Jussila
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.

Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Noter årsregnskap 2016 AS Pihlløkken Byggeselskap

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2016	2015
3600 Husleieinntekter	2 536 926	2 412 732
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	94 479	96 774
Sum	2 631 405	2 509 506

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2016	2015
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 588
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	70 000	68 000
Sum	79 870	77 588

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Boligaksjeselskapets er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Kostnad eiendom

	2016	2015
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	113 350	109 700
6360 Annet renhold	992	1 223
6361 Fast renhold	90 626	87 672
6390 Andre driftskostnader	0	1 546
6391 Snømåking, strøing	2 688	2 393
6392 Containerleie/tømming	24 600	16 200
Sum	232 255	218 733

Note 4 - Kommunale avgifter

	2016	2015
6329 Kommunale avgifter	295 400	293 896
Sum	295 400	293 896

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2016	2015
6500 Verktøy og redskaper	1 334	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	7 069	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	896	9 399
6552 Driftsmateriell	0	2 336
Sum	9 300	11 735

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2016	2015
6601 Vedlikehold bygg	0	13 594
6602 Vedlikehold VVS	0	292 949
6603 Vedlikehold elektro	14 686	9 677
6608 Vedlikehold varmeanlegg	2 475	12 682
6610 Andre vaktmestertjenester	0	6 698
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser	67 544	20 511
6616 Vedlikehold vaskeri	5 597	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 161	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	242 631	0
6630 Egenandel forsikring	18 000	48 000
6641 Malerarbeider	0	2 103
6643 Glassarbeid/Vindu	0	3 346
6644 Fasade/balkonger	37 125	2 289
6648 Vedlikehold dører og porter	0	3 138
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	13 403	0
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	1 173	10 030
Sum	404 794	425 016

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

Konto 6621 gjelder utskifting av porttelefon.

Konto 6613 gjelder oppsetting av gjerde/kjøreport

Note 7 - Revisjonshonorar

	2016	2015
6700 Revisjonshonorar	7 458	7 213
Sum	7 458	7 213

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 8 - Andre honorar

	2016	2015
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 166	0
6716 Honorarkostnader øvrige	12 849	20 405
6730 Teknisk honorar	8 840	0
Sum	23 855	20 405

Konto 6716 Øvrige honorarkostnader er honorar til Utleiemegleren AS i forbindelse med utleie av enhet 890/55 som er i boligaksjeselskapets eget eie.

Noter årsregnskap 2016 AS Pihlløkken Byggeselskap

Note 9 - Driftskostnader administrasjon

	2016	2015
7718 Fellesarrangement	923	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	82	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	2 791
7770 Betalingskostnader	781	783
7772 Omkostninger inkasso	2 010	0
7790 Andre kostnader	1 000	2 000
7795 Husleietap	0	-65
Sum	4 796	5 508

Konto 7790 gjelder gebyr fra Bymiljøetaten for uryddig søppel på fortau.

Note 10 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Vaskemaskin serienr. 522/4430
Anskaffelseskost pr.01.01 :	758 000	65 703
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	758 000	65 703
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	30 661
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	758 000	35 042
Årets avskrivninger :	0	13 141
Anskaffelsesår :	1939	2014
Antatt levetid i år :		5

Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF. Polisenr. SP586979.

Boligaksjeselskapet eier tomten. Tomtens areal er 2 123 kvm. G.nr 225, b.nr 175, og utgjør kr. 136 440 av byggets verdi. Selskapets adresser er Hans Barliens gate 1 A-F, 0568 Oslo.

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2016	2015
1542 Mellomregning BBL Finans	0	15 687
1570 Andre kortsiktige fordringer	983	1 145
Sum	983	16 832

Andre kortsiktige fordringer er opptjente renter fra BBL Finans.

Noter årsregnskap 2016 AS Pihlløkken Byggeselskap

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	11471082501	11471082530	12110228080	12133603164
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2006	2006	2006	2016
Rentesats:	4.4 %	1.514 %	2.35 %	2.5 %
Betingelser:	Fast renete i 10 år			
Beregnet innfridd:	01.08.2034	01.08.2034	08.11.2016	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 400 000	4 400 000	2 271 935	1 469 315
Lånesaldo 01.01:	3 412 796	3 284 854	1 064 051	0
Avdrag i perioden:	117 858	147 912	1 064 051	10 839
Opptak i perioden:	0	0	0	1 469 315
Lånesaldo 31.12:	3 294 938	3 136 942	0	1 458 476
Saldo 5 år frem i tid:	2 621 545	2 351 759	0	1 231 469

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082501	1	59 679	59 679
	3	56 825	170 475
	30	53 640	1 609 200
	1	53 289	53 289
	4	52 669	210 676
	1	52 090	52 090
	11	47 830	526 130
	1	46 941	46 941
	1	46 589	46 589
	3	43 901	131 703
	5	40 696	203 480
	1	40 654	40 654
	2	38 152	76 304
	1	35 671	35 671
	1	32 052	32 052
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082530	1	56 817	56 817
	3	54 100	162 300
	30	51 068	1 532 040
	1	50 734	50 734
	4	50 143	200 572
	1	49 592	49 592
	11	45 536	500 896
	1	44 690	44 690
	1	44 355	44 355
	3	41 796	125 388
	5	38 744	193 720
	1	38 705	38 705
	2	36 323	72 646
	1	33 960	33 960
	1	30 515	30 515
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133603164	1	26 416	26 416

Langsiktig gjeld

3	25 153	75 459
30	23 743	712 290
1	23 588	23 588
4	23 313	93 252
1	23 057	23 057
11	21 171	232 881
1	20 778	20 778
1	20 622	20 622
3	19 432	58 296
5	18 014	90 070
1	17 995	17 995
2	16 888	33 776
1	15 789	15 789
1	14 188	14 188

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2016	2015
2937 Påløpte energikostnader	64 711	44 999
2946 Gebyrer tvangssalg	0	-1 806
2980 Andre påløpte kostnader	59 000	0
2985 Mellomregning BBL Finans	3 739	0
Sum	127 450	43 193

konto 2980 gjelder faktura til oppsetting av gjerde og kjøreport.

Note 14 - Pantstillelser

	2016	2015
Bokført langsiktig gjeld	7 890 356	7 761 701
Boligselskapets pantesikrede gjeld	7 890 356	7 761 701
Bokført verdi av pantsatt eiendom	758 000	758 000

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	103 080	0	103 080
Sum innskutt egenkapital	103 080	0	103 080
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-6 593 527	433 165	-6 160 362
Sum opptjent egenkapital	-6 593 527	433 165	-6 160 362
Sum egenkapital	-6 490 447	433 165	-6 057 282

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.