

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap

Tid og sted: Mandag 06.05.2019 kl. 18:00 - Bakgård Pihlløkken

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier 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 årsregnskap 2018

3 Årsberetning 2018

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Balkongbygging
- 5.2 Nye vinduer
- 5.3 Utbedring av gangene i samtlige oppganger
- 5.4 Fibernett

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedlagt 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 Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling mandag 06.05.2019:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2018

Årsregnskapet for 2018 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2018, som viser et underskudd på kr 60 749,- anbefales godkjent.

3. Årsberetning 2018

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

5. Andre saker

5.1 Balkongbygging

Saken er meldt inn av styret.

Det ble diskutert bygging av balkonger i samtlige oppganger på forrige generalforsamling. Styret har gjennom det siste året tatt seg av det forberedende arbeidet og alt er nå klart for å be om en forhåndskonferanse med Plan og Bygningsetaten (PBE) slik at vi kan få et signal fra dem om en søknad fra oss vil bli godkjent. Deretter må vi velge leverandør og sende en søknad til PBE og evt bygge balkongene.

Et vedtak om å bygge balkongene krever at det er 2/3 flertall blant de fremmøtte på generalforsamlingen. Styret er enige i at alle fullmakter for å bygge balkonger ikke foreligger fra forrige gen.fors. og dette punktet er ment å fjerne all tvil rundt byggingen og legge opp til en avstemning slik at balkongprosjektet kan settes i gang eller skrinlegges.

Årsakene til at styret fremmer et forslag om å bygge balkonger er flere. Det er mange fordeler med balkonger, både praktiske, økonomiske og ut fra ren komfort.

Den mest åpenbare fordelen er selvsagt den økte bokvaliteten ved at man får en fin balkong. Med den økte bokvaliteten følger også en økt verdi av boligen. I følge Norsk Eiendomsmeidlerforbund kan bygging av en balkong øke verdien av en leilighet med kr. 300-500 000.

En annen god grunn til å bygge balkonger er at det tilfører en ekstra sikkerhet. Med en balkong så har beboerne en ekstra rømningsvei ved brann.

Balkongene tenkes bygget på forsiden av bygget, d.v.s. ut mot Hans Barliens gate og Dælenenggata.

Status:

Det foreligger to konkrete tilbud basert på potensielle utbygges befaringer. Det foreligger også et tilbud fra selskapene om bistand i søknadsarbeidet. Det er også gjort en kartlegging fra styrets side og alt er klart for å sette i gang. USBL utarbeider konkrete tall som viser hvor mange kroner ekstra det vil koste i måneden i husleie for hver leilighet som får balkong. Dette vil være tilgjengelig på generalforsamlingen, men

fellesgjelden vil øke med kr. 130-170 000 pr. leilighet som får balkong.

Det er viktig å påpeke at det ikke er alle leiligheter som får ny balkong. Toppetasjeleilighetene som allerede har balkong vil ikke få nye balkonger og leilighetene i 1.etg. som vender inn mot Hans Barliens gate vil heller ikke få ny balkong.

Når det gjelder leiligheten i 1.etg. som vender ut mot Dælenenggata så vet vi ikke hvordan PBE vil stille seg da disse leilighetene er i et slags grenseland for å kunne få balkong (det går bl.a. på høyde over marken), men vi argumenterer overfor PBE at disse alle disse leilighetene av estetiske årsaker bør få balkong. Det vil se litt rart ut om bare halvparten av leilighetene i 1. etg skal få balkong. De to leilighetene i 1. etg. i 1 F vil helt sikkert ikke få balkong.

Det er også viktig å påpeke at det kun er de leilighetene som får balkong som får en økning i felleskostnadene og økt fellesgjeld.

I tillegg til prisen for selve balkongen så vil det også koste noe å sette inn en balkongdør i stedet for et vindu og det kan/vil også tilkomme kostnader for nye og mindre radiatorer. Eventuelt så må radiatorene flyttes.

Forslag til vedtak: Styret gis alle fullmakter til å bygge og ferdigstille balkonger.

Styret gis fullmakt til søke et rammelån på 8 millioner kroner fra en finansiell institusjon til byggeprosjektet.

5.2 Nye vinduer

Forslag fra en beboer om å bytte ut vinduer. Det er meldt om at det ikke er luftsluser i de vinduene vi har i dag.

Styrets innstilling: Styret foreslår å ikke bytte vinduer utover det som er nødvendig å skiftes i forbindelse med balkongbygging i denne omgang. Ved neste generalforsamling vil det være avklart hvorvidt balkongprosjektet er aktuelt. Er det ikke det, kan det være aktuelt for neste styre å ta det opp på nytt til avstemning. Det er snakk om betydelige kostnader dersom vi skal bytte alle vinduene samtidig, og dette vil ikke kunne omfattes av vanlig vedlikehold.

5.3 Utbedring av gangene i samtlige oppganger

Styret har under møter diskutert dette, da vi har sett behov for utbedring. Gangene er slitte. Det er i tillegg kommet en «uoffisiell» henvendelse om oppussing fra F gangen. Styret er enige om at dette prosjektet kan evt gå under vanlig vedlikehold og noe styre kan selv ta stilling til forutsatt det er midler tilgjengelig. Sett i sammenheng med balkongprosjektet og et potensielt rammelån vil det være rom for dette på sikt under vedlikeholds posten i regnskapet.

Forslag til vedtak: Vi utsetter dette prosjektet settes på vent inntil videre. Dette er uansett nødvendig vedlikehold som kan besluttes av styret.

5.4 Fibernet

Det kom inn en forespørsel fra styret om å gå over til fibernet.

Styrets innstilling: Styret foreslår å forbli kunde hos GET AS inntil videre. Styret mener at avtalen er god.

6. Valg

6.1 Valg av leder**6.2 Valg av medlemmer til styret****6.3 Valg av varamedlemmer til styret**



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til Generalforsamlingen i AS Pihlløkken Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Pihlløkken Byggeselskap årsregnskap som viser et underskudd på kr 60 749. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 selskapet 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 all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 selskapets 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.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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 selskapets 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 selskapets 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 ledelsen 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 registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. april 2019
KPMG AS



Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 384 636	1 040 032
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-60 749	650 166
Tilbakeføring av avskrivning	13 141	13 141
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-327 537	-318 703
B. Årets endring disponible midler	-375 145	344 604
C. Disponible midler	1 009 491	1 384 636
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 731 458	1 761 764
Kortsiktig gjeld	-721 967	-377 128
C. Disponible midler	1 009 491	1 384 636

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

Resultatregnskap 2018 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	2 611 970	2 635 407	2 633 048	2 894 338
Sum driftsinntekt		2 611 970	2 635 407	2 633 048	2 894 338
Sum inntekt		2 611 970	2 635 407	2 633 048	2 894 338
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	19 740	9 870	10 000	19 740
Styrehonorar	2	140 000	70 000	90 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	10	13 141	13 141	13 000	8 000
Driftskostnad					
Energikostnad		582 850	476 218	461 000	568 000
Kostnad eiendom/lokale	3	237 963	243 898	255 000	258 000
Kommunale avgifter/renovasjon	4	317 635	295 400	318 000	350 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	37 550	12 481	22 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	6	464 092	118 158	550 000	450 000
Revisjonshonorar	7	5 853	5 853	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		96 360	94 104	96 000	99 000
Andre honorar	8	97 121	13 281	10 000	0
Kontorkostnad		1 300	856	0	1 000
TV/bredbånd		271 814	268 347	273 000	281 000
Forsikring		153 079	136 911	153 000	159 000
Andre kostnader	9	21 722	6 431	3 000	3 000
Sum kostnad		2 460 219	1 764 948	2 260 000	2 357 740
DRIFTSRESULTAT		151 751	870 459	373 048	536 598
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 140	5 656	0	0
Rentekostnad		220 640	225 949	217 000	206 033
Netto finansposter		212 500	220 293	217 000	206 033
Årsresultat		-60 749	650 166	156 048	330 565
Overført til/fra annen egenkapital		-60 749	650 166	0	0
Sum overføringer		-60 749	650 166	0	0

Balanse 2018 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10	758 000	758 000
Andre driftsmidler	10	8 760	21 901
Sum anleggsmidler		766 760	779 901
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 538	35 610
Andre kortsiktige fordringer	11	23 377	20 286
Forskuddsbetalte kostnader		471 627	424 893
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 199 916	1 280 974
Sum omløpsmidler		1 731 458	1 761 764
SUM EIENDELER		2 498 218	2 541 665

Balanse 2018 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		103 080	103 080
Sum innskutt egenkapital		103 080	103 080
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 570 945	-5 510 196
Sum opptjent egenkapital		-5 570 945	-5 510 196
Sum egenkapital	15	-5 467 865	-5 407 116
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	7 244 116	7 571 653
Sum langsiktig gjeld		7 244 116	7 571 653
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		11 630	3 847
Leverandørgjeld		549 024	223 216
Påløpne renter		73 491	78 803
Annen kortsiktig gjeld	13	87 822	71 263
Sum kortsiktig gjeld		721 967	377 128
Sum gjeld		7 966 083	7 948 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 498 218	2 541 665
Pantstillelser	14	7 244 116	7 571 653
Sted: _____	Dato: _____		

Martine Skaugerum
Styreleder

Pasha Mehmed Kapic
Styremedlem

Nils-Jostein Helland
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 ligned ikke som eget skattesubjekt.

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

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2018	2017
3600 Husleieinntekter	1 962 996	2 552 280
3627 Mer/mindre inntekter v/utleie	0	83 127
3650 Innkrevde felleskostn. renter	210 360	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	328 818	0
3690 Andre leieinntekter	109 796	0
Sum	2 611 970	2 635 407

Konto 3690 gjelder utleie av leilighet i eget eie til Utleiemegleren.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	140 000	70 000
Sum	159 740	79 870

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

Boligaksjeselskapets er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2018	2017
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	121 226	116 925
6360 Annet renhold	1 300	2 278
6361 Fast renhold	97 003	93 527
6390 Andre driftskostnader	0	11 467
6391 Snømaking/strøing	4 126	891
6392 Containerleie/tømming	5 146	12 973
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	9 163	5 837
Sum	237 963	243 898

Note 4 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6329 Kommunale avgifter	317 635	295 400
Sum	317 635	295 400

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2018	2017
6500 Verktøy og redskaper	0	569
6541 Kontormaskiner	0	1 288
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 324	8 156
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	30 494	2 200
6552 Driftsmateriell	733	268
Sum	37 550	12 481

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
6602 Vedlikehold VVS	138 425	5 751
6603 Vedlikehold elektro	18 475	25 494
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	145 568	25 038
6616 Vedlikehold vaskeri	12 376	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	53 976
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	78 500	0
6630 Egenandel forsikring	24 000	6 000
6641 Malerarbeider	2 971	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	5 949	0
6648 Vedlikehold dører og porter	37 828	1 900
Sum	464 092	118 158

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

Konto 6602 gjelder utskiftning av avløp/vannstikk

Konto 6613 gjelder hovedsaklig oppgradering av uteområde

Konto 6621 gjelder rens av ventilasjon/piper/kanaler

Note 7 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	5 853	5 853
Sum	5 853	5 853

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 8 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	369	0
6716 Honorarkostnader øvrige	0	13 281
6730 Teknisk honorar	96 753	0
Sum	97 121	13 281

Note 9 - Driftskostnader administrasjon

	2018	2017
7718 Fellesarrangement	2 705	1 205
7719 Møter, div. styret	2 800	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 342	999
7740 Kurs for tillitsvalgte	7 992	0
7770 Betalingskostnader	977	1 274
7772 Omkostninger inkasso	4 285	0
7773 Omkostninger innkreving	618	2 953
7795 Husleietap	3	-1
Sum	21 722	6 431

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	56 943
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	758 000	8 760
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

	2018	2017
1542 Mellomregning BBL Finans	20 722	18 708
1570 Andre kortsiktige fordringer	2 655	1 578
Sum	23 377	20 286

Andre kortsiktige fordringer er opptjente renter fra BBL Finans.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	12133603164	11471082501	11471082530
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2006	2006
Rentesats:	2.75 %	4.4 %	1.415 %
Betingelser:		Fast renete i 10 år	Flytende renter
Beregnet innfridd:	30.09.2041	01.08.2034	01.08.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 469 315	4 400 000	4 400 000
Lånesaldo 01.01:	1 415 310	3 171 500	2 984 843
Avdrag i perioden:	43 910	128 760	154 867
Lånesaldo 31.12:	1 371 400	3 042 740	2 829 976
Saldo 5 år frem i tid:	1 138 672	2 308 183	2 019 553

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082501	1	55 111	55 111
	3	52 476	157 428
	30	49 535	1 486 050
	1	49 210	49 210
	4	48 637	194 548
	1	48 103	48 103
	11	44 169	485 859
	1	43 348	43 348
	1	43 023	43 023
	3	40 541	121 623
	5	37 581	187 905
	1	37 543	37 543
	2	35 232	70 464
	1	32 940	32 940
	1	29 599	29 599
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082530	1	51 257	51 257
	3	48 806	146 418
	30	46 071	1 382 130
	1	45 769	45 769
	4	45 236	180 944
	1	44 739	44 739
	11	41 080	451 880
	1	40 317	40 317
	1	40 015	40 015
	3	37 706	113 118
	5	34 953	174 765
	1	34 917	34 917
	2	32 768	65 536
	1	30 637	30 637
	1	27 529	27 529
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133603164	1	24 839	24 839

Langsiktig gjeld

3	23 651	70 953
30	22 326	669 780
1	22 180	22 180
4	21 921	87 684
1	21 680	21 680
11	19 907	218 977
1	19 537	19 537
1	19 391	19 391
3	18 272	54 816
5	16 938	84 690
1	16 921	16 921
2	15 879	31 758
1	14 847	14 847
1	13 340	13 340

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2937 Påløpte energikostnader	87 822	71 263
Sum	87 822	71 263

Note 14 - Pantstillelser

	2018	2017
Bokført langsiktig gjeld	7 244 116	7 571 653
Boligselskapets pantesikrede gjeld	7 244 116	7 571 653
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	-5 510 196	-60 749	-5 570 945
Sum opptjent egenkapital	-5 510 196	-60 749	-5 570 945
Sum egenkapital	-5 407 116	-60 749	-5 467 865

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.

Årsberetning 2018 - AS Pihlløkken Byggeselskap

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsberetning.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2018 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Martine Skaugerum
 Styremedlem, Nils-Jostein Helland
 Styremedlem, Pasha Mehmed Kapic
 Varamedlem, Marcus Eriksson
 Varamedlem, Nina Chung Mathiesen

Styret i AS Pihlløkken Byggeselskap består av 1 kvinne og 2 menn

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 det beste for, eierne. AS Pihlløkken Byggeselskap ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 934446798. AS Pihlløkken Byggeselskap består av 66 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

AS Pihlløkken Byggeselskap er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586979. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Alt 2 AS Pihlløkken Byggeselskap har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Dette er et sammendrag av styrets arbeid i perioden mellom generalforsamlingen 2018 og generalsamlingen 2019, skrevet i stikkord:

- Callinganlegget var en problemstilling som styret arvet fra det forrige styret. Det har tatt sin tid å få dette ordnet men etter at styret søkte juridisk bistand og være nære på å gå til sak mot leveradør, ordnet dette seg. Callinganlegget fungerer som det skal idag.

- I perioden sommer-høst 2018 ble styret oppmerksomme på at henting av søppel ikke fungerte optimalt. I tillegg ble vi tipset om at noen benyttet seg av søppelkassene våre. Det ble løst gjennom en avtale med Norsk Gjenvinning AS (hengelås)

- Det ble gjennomført gartnerarbeid.

- Usbl leverte en vedlikeholdsrapport til styret og styret begynte med systematisk oppfølging av manglene slik de er beskrevet i rapporten.

- Det ble påbegynt en prosess med å sjekke ventilasjonen i leilighetene. Det har senere vist seg at Plan og Bygg måtte varsles ettersom fasadeendring var nødvendig for å installere nytt ventilasjonsanlegg. Denne saken er fortsatt aktiv.

- Det ble satt igang en karlegging av boder. Det er 109 boder til sammen. Dette arbeidet er ikke fullstendig gjennomført enda.

- Rørelegger har byttet trykkventil i radiatoranlegget.

- Elektrikerarbeid i kjelleren ble gjennomført for bedre lysforholdene.

- Vannelementene i begge vaskemaskinene er byttet.

- Det ble oppdaget et arkivskap i kjelleren.

- To av tre styremedlemmer deltok i USBL konferanse.

- Styret har brukt en del tid på å diskutere støyklager fra beboere. Mye av dette er nå løst. Men det dukker opp nye klager stadig.

- Tre i bakgården ble felt.

- Det har flyttet inn en ny leietager i vaktmesterleiligheten.

- Styret vedtok økning i fellesutgiftene for 2019.

- Det er gjennomført en kartlegging av leiligheter som er utleid uten samtykke og de aktuelle har blitt bedt om å sende en søknad eller flytte ut.

- Avtalen med Get AS ble evaluert og funnet god nok. Vi fortsetter.

- Sluk på takterrassene har blitt rensset.

- Det er bestemt at alle membrane skal sjekkes (takterrassene membraner) Dette arbeidet er såvidt i gang.

- Styret vurderer bytte av forsikringsselskap. Arbeidet med dette foregår fortsatt.

- Balkongprosjektet har vært et mye diskutert emne på møtene. Det ble etterhvert gjort

en god kartleggingsjobb, men styret er enige om at det ikke foreligger tilstrekkelig klart mandat om å bruke penger på søknadutarbeidelse og heller ikke for å bygge. Styret vil be om alle fullmakter under generalforsamlingen, til å gjennomføre søkandsprosessen og selve byggeprosjektet. Deretter er planen å sette igang prosessen raskt, om det er flertall for det.

- Brannsikkerhet har vært under diskusjon. Det er innhentet et tilbud og det skal innhentes flere.

Styret har gjennomført 9 møter, på ca. 2-4 timers lengde og innført kvartalvise infobrev.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2019