

Innkalling til generalforsamling

1 Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2 Godkjenning av årsregnskap 2019

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2019 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2019 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2019 godkjennes.

3 Årsmelding 2019

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4 Godtgjørelse til styret

Styrehonorar foreslås satt til 140 000,- for perioden 2019/2020.

Beløpet er iht budsjett 2020 og likt tidligere år.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2019/2020 på 140 000,- godkjennes

5 Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Martine Skaugerum
Styremedlem, Nils-Jostein Helland
Styremedlem, Pasha Mehmed Kapic
Varamedlem, Kristine Halmrast
Varamedlem, Magnus Nordal Hauken

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett nytt medlem til styret. Styremedlemmet velges for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for kommende periode. Varamedlemmer velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 009 491	1 384 636
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	402 229	-60 749
Tilbakeføring av avskrivning	8 760	13 141
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-334 590	-327 537
B. Årets endring disponible midler	76 399	-375 145
C. Disponible midler	1 085 890	1 009 491
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 565 551	1 731 458
Kortsiktig gjeld	-479 661	-721 967
C. Disponible midler	1 085 890	1 009 491

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

Resultatregnskap 2019 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	2 827 350	2 611 970	2 894 338	2 902 957
Sum driftsinntekt		2 827 350	2 611 970	2 894 338	2 902 957
Sum inntekt		2 827 350	2 611 970	2 894 338	2 902 957
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	19 740	19 740	19 740	19 740
Styrehonorar	2	140 000	140 000	140 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	9	8 760	13 141	8 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		546 770	582 850	568 000	609 000
Kostnad eiendom/lokale	3	253 765	237 963	258 000	253 000
Kommunale avgifter/renovasjon		348 627	317 635	350 000	377 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	34 536	37 550	15 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	5	271 251	464 092	450 000	465 000
Revisjonshonorar	6	6 010	5 853	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		99 252	96 360	99 000	102 000
Andre honorar	7	11 187	97 121	0	0
Kontorkostnad		2 113	1 300	1 000	2 000
TV/bredbånd		280 273	271 814	281 000	288 000
Kontingent og gave		1 550	0	0	1 500
Forsikring		191 354	153 079	159 000	239 000
Andre kostnader	8	5 666	21 722	3 000	3 000
Sum kostnad		2 220 855	2 460 219	2 357 740	2 535 240
DRIFTSRESULTAT		606 495	151 751	536 598	367 717
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 067	8 140	0	0
Rentekostnad		214 333	220 640	206 033	211 802
Netto finansposter		204 267	212 500	206 033	211 802
Årsresultat		402 229	-60 749	330 565	155 915
Overført til/fra annen egenkapital		402 229	-60 749	0	0
Sum overføringer		402 229	-60 749	0	0

Balanse 2019 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	758 000	758 000
Andre driftsmidler	9	0	8 760
Sum anleggsmidler		758 000	766 760
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 240	36 538
Andre kortsiktige fordringer	10	1 128	23 377
Forskuddsbetalte kostnader		524 597	471 627
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 011 586	1 199 916
Sum omløpsmidler		1 565 551	1 731 458
SUM EIENDELER		2 323 551	2 498 218

Balanse 2019 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		103 080	103 080
Sum innskutt egenkapital		103 080	103 080
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 168 716	-5 570 945
Sum opptjent egenkapital		-5 168 716	-5 570 945
Sum egenkapital	14	-5 065 636	-5 467 865
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	6 909 527	7 244 116
Sum langsiktig gjeld		6 909 527	7 244 116
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		14 644	11 630
Leverandørgjeld		323 380	549 024
Påløpne renter		73 369	73 491
Annen kortsiktig gjeld	12	68 268	87 822
Sum kortsiktig gjeld		479 661	721 967
Sum gjeld		7 389 187	7 966 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 323 551	2 498 218
Pantstillelser	13	6 909 527	7 244 116
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 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.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2019	2018
3600 Husleieinntekter	2 198 772	1 962 996
3650 Innkrevde felleskostn. renter	205 548	210 360
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	334 740	328 818
3690 Andre leieinntekter	88 290	109 796
Sum	2 827 350	2 611 970

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	140 000	140 000
Sum	159 740	159 740

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/ lokaler

	2019	2018
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	125 175	121 226
6360 Annet renhold	2 003	1 300
6361 Fast renhold	100 153	97 003
6390 Andre driftskostnader	1 134	0
6391 Snømåking/strøing	595	4 126
6392 Containerleie/tømming	14 526	5 146
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 179	9 163
Sum	253 765	237 963

Konto 6390 gjelder innkjøp av dørmatter til innganger.

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 493	6 324
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	32 043	30 494
6552 Driftsmateriell	0	733
Sum	34 536	37 550

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6602 Vedlikehold VVS	42 990	138 425
6603 Vedlikehold elektro	26 740	18 475
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	20 051	145 568
6616 Vedlikehold vaskeri	4 928	12 376
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 250	78 500
6630 Egenandel forsikring	20 145	24 000
6641 Malerarbeider	0	2 971
6643 Glassarbeid/Vindu	5 500	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	3 563	5 949
6648 Vedlikehold dører og porter	0	37 828
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	1 238	0
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	142 847	0
Sum	271 251	464 092

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

Konto 6602 gjelder sluseventil varmeanlegg.

Konto 6613 gjelder hovedsaklig bortkjøring av trær, busker og kvist etc.

Konto 6621 gjelder ettermontering av videomonitor til porttelefon.

Konto 6690 gjelder innlåsing av bygningsarbeidere.

Note 6 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	6 010	5 853
Sum	6 010	5 853

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 7 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 374	369
6730 Teknisk honorar	7 813	96 753
Sum	11 187	97 121

Konto 6714 gjelder utsendelse innkalling årsmøte, beregning av kapitalkostnader og arbeid vedr. ulovlig bruksoverlating.

Konto 6730 gjelder befaring vedr. mulig fuktskade.

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	0	2 705
7719 Møter, div. styret	1 800	2 800
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 342
7740 Kurs for tillitsvalgte	950	7 992
7770 Betalingskostnader	997	977
7772 Omkostninger inkasso	1 050	4 285
7773 Omkostninger innkreving	713	618
7790 Andre kostnader	156	0
7795 Husleietap	0	3
Sum	5 666	21 722

Note 9 - 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	65 703
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	758 000	0
Årets avskrivninger :	0	8 760
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 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	0	20 722
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 128	2 655
Sum	1 128	23 377

Konto 1570 gjelder renter fra BBL Finans for 2019 som blir utbetalt i 2020.

Note 11 - 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:	3 %	4.4 %	1.891 %
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:	1 371 400	3 042 740	2 829 976
Avdrag i perioden:	43 060	134 487	157 043
Lånesaldo 31.12:	1 328 341	2 908 253	2 672 933
Saldo 5 år frem i tid:	1 094 514	2 140 950	1 869 144

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082501	1	52 675	52 675
	3	50 156	150 468
	30	47 345	1 420 350
	1	47 035	47 035
	4	46 488	185 952
	1	45 976	45 976
	11	42 217	464 387
	1	41 432	41 432
	1	41 121	41 121
	3	38 749	116 247
	5	35 920	179 600
	1	35 883	35 883
	2	33 675	67 350
	1	31 484	31 484
	1	28 290	28 290
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082530	1	48 413	48 413
	3	46 098	138 294
	30	43 514	1 305 420
	1	43 229	43 229
	4	42 726	170 904
	1	42 256	42 256
	11	38 801	426 811
	1	38 079	38 079
	1	37 794	37 794
	3	35 613	106 839
	5	33 013	165 065
	1	32 980	32 980
	2	30 950	61 900
	1	28 937	28 937
	1	26 001	26 001
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133603164	1	24 059	24 059
	3	22 909	68 727
	30	21 625	648 750

Langsiktig gjeld

1	21 483	21 483
4	21 233	84 932
1	21 000	21 000
11	19 282	212 102
1	18 924	18 924
1	18 782	18 782
3	17 698	53 094
5	16 406	82 030
1	16 390	16 390
2	15 381	30 762
1	14 380	14 380
1	12 922	12 922

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	68 268	87 822
Sum	68 268	87 822

Note 13 - Pantstillelser

	2019	2018
Bokført langsiktig gjeld	6 909 527	7 244 116
Boligselskapets pantesikrede gjeld	6 909 527	7 244 116
Bokført verdi av pantsatt eiendom	758 000	758 000

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

Note 14 - 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	-5 570 945	402 229	-5 168 716
Sum opptjent egenkapital	-5 570 945	402 229	-5 168 716
Sum egenkapital	-5 467 865	402 229	-5 065 636

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.

Resultat og balanse med noter for AS Pihlløkken Byggeselskap.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Pihlløkken Byggeselskap

Styreleder	Martine Skaugerum (sign.)	14.03.2020
Styremedlem	Pasha Mehmed Kapic (sign.)	08.03.2020
Styremedlem	Nils-Jostein Helland (sign.)	14.03.2020



Til generalforsamlingen i AS Philløkken Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Philløkken Byggeselskaps årsregnskap som viser et overskudd på kr 402 229. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2019, 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende 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 internkontroll 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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

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

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 regnskapet, 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 internkontroll.
- 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 regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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, 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 andre 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, 18. mars 2020
KPMG AS



Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2019 - 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 årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2019 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Martine Skaugerum
Styremedlem, Nils-Jostein Helland
Styremedlem, Pasha Mehmed Kapic
Varamedlem, Kristine Halmrast
Varamedlem, Magnus Nordal Hauken

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.

AS Pihlløkken Byggeselskap har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 11 styremøter i perioden, og har behandlet et stort antall saker. De viktigste av sakene som angår fellesskapet er gjengitt nedenfor. I tillegg har styret behandlet mange enkeltsaker som angår én eller noen få beboere.

1. Balkonger

Det har vært jobbet mye med prosjektet som omfatter en søknad til Plan- og Bygningsetaten i Oslo (PBE) om å få bygge nye balkonger. Vi har inngått en kontrakt med Balkongbygg AS om å gjennomføre søknadsprosessen vår, og de har gjennom sin arkitekt tatt frem forskjellige skisser på hvordan balkongene kan se ut. Siden bygget vårt står på gul liste, må det foreligge en uttalelse fra Byantikvaren (BYA) når ting skal endres. Denne kan vi innhente selv før vi sender inn søknaden, eller så kan PBE innhente den når de behandler søknaden.

Ulempen ved å velge en løsning for så å sende søknad til PBE om å få bygge den løsningen, er at hvis de sier nei så må vi sende en helt ny søknad med et annet alternativ. Vi har derfor valgt å innhente uttalelsen fra BYA selv, for å høre deres mening. Med BYA kan vi diskutere ulike alternativ, og hvis de sier at et alternativ er ok så skal det mye til for at PBE ikke godtar det. Bakdelen er imidlertid at det går ytterligere tid.

Vi har allerede hatt en forespørsel til behandling hos BYA en stund nå, og de kan dessverre ikke si noe som helst om når vi kan få til et møte og et svar på forespørselen. Vi er «på ballen» og følger opp fortløpende, men saksbehandlingstiden og prosessen hos både PBE og BYA tar lang tid. Det er dessverre ikke så mye vi får gjort med det, vi må bare vente på at prosessen går sin gang.

2. Vurdere bytte av internettløsning

Vi har i dag Get som leverandør av TV-signaler og bredbåndstjenester til borettslaget. I løpet av det siste året har styret begynt en dialog med andre leverandører for å se om det finnes bedre og billigere løsninger på markedet. Vi vil i løpet av det kommende halvåret intensivere dette arbeidet for om mulig å få til en bedre og billigere avtale på leveranse av TV-signaler og internettløsning.

3. Oppgjør med uregistrert utleie

Det har i flere år vært utstrakt virksomhet av uregistrert og ulovlig utleie av leiligheter i borettslaget, og dette har styret tatt grep for å få ryddet opp i. Alle tilfeller av ulovlig utleie som har vært kjent for styret har opphørt, og aksjonærene fikk valget mellom å selge leiligheten, flytte inn der selv eller la den stå tom. De fleste valgte å selge. Styret kommer til å fortsette å ha oppsyn med utleievirksomheten her, for å sørge for at vedtektene og borettslagsloven overholdes.

Proseduren er at det skal søkes styret hver gang man ønsker å leie ut leiligheten sin. Kriteriene for utleie er at man selv har bodd i leiligheten i min. 12 måneder før den kan leies ut, og man kan maksimalt leie ut leiligheten i 3 år.

4. Reparasjon av radiatoranlegget

Hovedsentralen for styringen av radiatoranlegget vårt er i et lukket rom i kjelleren mellom 1 E og 1 F. I fjor oppdaget vi at det lekket vann fra anlegget. En rørlegger som var innom for å feilsøke anlegget fastslo at det skyldtes en defekt sikkerhetsventil, og han oppdaget i tillegg at den ene sirkulasjonspumpen vår var ødelagt og måtte byttes ut. Ventilen ble skiftet ut, men lekkasjen fortsatte. Etter en ny feilsøking konkluderte rørleggeren med at det var stengeventilen som var defekt, og det ville være en stor jobb å reparere den. Ved kvalitetssikring og tilkalling av en annen rørlegger, viste det seg at denne ventilen også kunne skiftes ut, og at det bare var sikringen på sirkulasjonspumpen som var ødelagt, noe som ga en betydelig lavere pris.

5. Mislighold av balkonger i 5./6. etasje

Under befaringene i forbindelse med tilstandsrapporten fra Usbl Prosjekt i 2018 ble det funnet flere tilfeller av mislighold på noen av balkongene i 5./6. etasje, blant annet mye urenheter og glasskår under gulvplankene. Noen av urenheterne var tråkket ned i balkongmembranen, og det var også tilfeller der gjennomgående spikre fra gulvplankene stakk ned i membranen. Dette er alvorlig fordi skader på membranen kan føre til lekkasje og vannskade.

Det er så langt ingen tegn på at dagens membran ikke er tett, men for å unngå flere skader har alle aksjonærene i toppleilighetene blitt informert om ansvarsreglene for vedlikehold av sin respektive balkong.

6. Utrede behov for snøfangere

Vi er i dialog med flere fagpersoner for å kartlegge faren for takras, og dermed behovet for snøfangere på taket over balkongene i 5./6. etasje. Rasfaren er begrenset til balkongene, ettersom de stikker lenger ut enn taket og dermed forhindrer at snø eller is faller ned på bakken. Basert på pristilbudet vi har fått så langt, vil montering av snøfangere koste 150-200.000 kroner. Vi venter på en befaring av byggetekniske forhold som påvirker rasfaren, og jobber videre med kartleggingen. Styret har foreløpig ikke konkludert eller tatt noen beslutning i saken.

7. Utrede ventilasjonsanlegg med vifter på taket

Vi har et ventilasjonssystem som er basert på naturlig avtrekk fra leilighetene. Det betyr at det ikke er anledning til å montere motoriserte vifter på kjøkken eller bad, ettersom det vil ødelegge hele balansen i ventilasjonsanlegget.

I 2018 fikk vi renset alle luftekanalene (med et godt resultat) og i den sammenhengen vurderte vi også å montere avtrekksvifter på taket. Det viste seg imidlertid å være et betydelig større og mye dyrere prosjekt enn vi hadde sett for oss, og vi besluttet derfor å ikke gjennomføre det. I tillegg ville det krevd en tillatelse fra PBE, ettersom det ville medført en fasadeendring med vifter på taket.

8. Brannsikkerhet: kartlegging og tiltak

Denne saken er under arbeid. I 2019 iverksatte vi flere forebyggende tiltak for brannsikkerhet i borettslaget. Vi delte ut en minihåndbok i brannvern fra Norsk brannvernforening til alle aksjonærene, og innførte strengere krav til orden i kjellergangene. Vi har hentet inn flere tilbud på felles varslingsanlegg, og vi har fått gjennomført en brannteknisk gjennomgang av hele bygget. Rapporten konkluderer med at bygget i hovedsak er i god brannteknisk stand, og det ble ikke funnet noen alvorlige avvik eller mangler, bare noen små avvik som bør utbedres innen 1-3 år. Disse er vi allerede i gang med å følge opp.

9. Oppussing av vaktmesterboligen

Styret har fra slutten av 2019 og nå i vinter fått pusset opp den gamle vaktmesterboligen i F-oppgangen som borettslaget leier ut. Oppussingen omfatter nytt kjøkken, nytt toalett, nye gulv samt maling av tak og vegger. Leiligheten leies ut umøblert, og vi håper å få inn nye leieboere så snart som mulig. I skrivende stund (månedsskiftet mars/april) er det imidlertid knyttet en viss usikkerhet til utleiemarkedet og det er vanskelig å si hvordan dette vil påvirke utleievirksomheten.

10. Reparasjon av glasstak

I alle oppgangene er det et innvendig glasstak i øverste etasje som består av flere mindre glassplater. Noen av disse glassplatene har blitt skadet eller knust, trolig i forbindelse med flytting eller oppussing. For å forhindre at løse glassbiter skal falle ned i trapperommet, har vi fått et glassmesterfirma til å undersøke taket og fjerne de knuste glassplatene.

Årsmeldingen er godkjent av styret.