

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap

Tid og sted: Onsdag 27.04.2022 kl. 21:00 - Digital generalforsamling via "Min Side" på usbl.no - starter etter beboermøtet i bakgården.

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 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Avtale med Telia

5.2 Forslag fra Kamila Loba, HB1E.

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

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.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 27.04.2022 kl. 21:00 og må være undertegnet av 10 % av eiere.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling onsdag 27.04.2022:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. 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

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 160 000 , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 160 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Avtale med Telia

Se vedlagt informasjon om saken.

Forslag til vedtak: Styret ber om generalforsamlingens tilslutning for å oppgradere avtale med Telia, ref tilbud datert 8. april (følger vedlagt). Avtalen har en bindingstid på tre år.

5.2 Forslag fra Kamila Loba, HB1E

Generelt omhandler sakene mine adkomstsituasjon til borettslaget og leilighetene. I mine øyne vil oppgradering av disse forholdene føre til at alle leilighetene stiger i verdi og at det er litt mer attraktivt å bo i Pihlløkken. På nåværende tidspunkt bærer utsiden av bygget (spesielt inngangspartiet med port og avfallssituasjon) og oppgangene et preg av dårlig vedlikehold og standard. Det gjør selvfølgelig også noe med bokvalitet når det estetiske er såpass dårlig som nå.

1. Oppgradering av oppganger

2. Det er veldig mange år siden oppgangene våre ble rehabilitert. De bærer preg av veldig dårlig vedlikehold, har mange merker på vegger og trapper. I tillegg er glassplatene i taket i de øverste etasjene nærmest sorte av skitt osv.

3. Vedtak: Oppgangene pusses opp.

Tenker videre at det er en mulighet for å gjøre det billig. Dersom styret for eksempel ordner maling og utstyr, så kan man dele på å male vegger. Så vil det evt. være taket i øverste etasje samt gulv og trapper som må utføres av et selskap.

Forslag til vedtak: Oppgangene pusses opp.

Styrets innstilling: I blokken vår er det mange potensielle vedlikeholdsprosjekter og noen av dem haster mer enn andre. Utskifting av bunnledninger (de vann- og avløpsrørene som er under blokken og som kobler oss til det offentlige nettet) er noe styret har vedtatt og som må gjøres i år. Det er et konsultentselskap som har filmet innsiden av rørene og konstatert at de ikke vil fungere lenge.

Styret har tatt dette prosjektet med i årets budsjett og det samme har vi gjort med nye søppelskur som vi av åpenbare årsaker også har vedtatt att vi må gjøre noe med. Der håper vi å ha et forslag/tilbud klart i løpet av våren 2022.

Det er de to store prosjektene vi har budsjettert med i år og vi har også en mindre pott for ad-hoc saker som måtte dukke opp. Skal vi gjøre oppussing av oppgangene nå så vil vi måtte låne penger og det vil øke både fellesgjeld og felleskostnader og er derfor ikke et prioritert prosjekt nå.

Oppussing av oppgangene egner seg ikke for dugnadsarbeid blant annet p.g.a. omfattende HMS-regler. Vi har estimert at oppussing av oppgangene vil koste i størrelsesorden kr. 100 – 150 000 pr.oppgang.

For ca. 4 år siden fikk vi utarbeidet en tilstandsrapport fra USBL Prosjekt AS som vi har forholdt oss til. Styret planlegger nå (så snart som mulig) å få utarbeidet en ny tilstandsrapport med tilhørende vedlikeholdsplan slik at vi får profesjonell hjelp til å prioritere rekkefølgen på kommende vedlikeholdsprosjekter.

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme nei til forslagt fra Kamila Loba.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nils-Jostein Helland
Styremedlem, Kevin Andreas Ehrenberg
Styremedlem, Carl Fredrik Frog Arntzen
Varamedlem, Kristine Halmrast
Varamedlem, Magnus Nordal Hauken

Ønsker du å sitte som varamedlem ett år? Meld fra til styret før stemmeperioden starter.

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 520 958	1 085 890
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	241 835	795 895
Tilbakeføring av avskrivning	810	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-357 725	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-406 345	-360 827
B. Årets endring disponible midler	-521 424	435 068
C. Disponible midler	999 534	1 520 958
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 772 409	1 909 181
Kortsiktig gjeld	-772 875	-388 222
C. Disponible midler	999 534	1 520 958

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

Resultatregnskap 2021 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	2 932 920	2 961 340	2 971 909	2 972 400
Sum driftsinntekt		2 932 920	2 961 340	2 971 909	2 972 400
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	7 813	0	0
Sum driftsinntekt		0	7 813	0	0
Sum inntekt		2 932 920	2 969 153	2 971 909	2 972 400
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	23 970	14 140	19 740	22 560
Styrehonorar	3	170 000	140 000	140 000	160 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	810	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		776 808	348 541	609 000	605 000
Kostnad eiendom/lokale	5	268 061	269 623	260 000	273 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	380 897	376 040	380 000	392 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	6 691	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	133 040	35 213	30 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	9	103 990	210 836	1 305 000	1 215 000
Revisjonshonorar		6 259	6 114	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		104 678	102 227	105 000	108 000
Andre honorar	10	35 134	0	0	0
Kontorkostnad		540	1 295	0	700
TV/bredbånd		290 252	285 405	290 000	300 000
Salg og reklamekostnad		0	599	0	0
Kontingent og gave		2 050	2 050	2 000	2 000
Forsikring		263 116	239 192	263 112	298 375
Andre kostnader	11	62 414	4 704	4 000	5 000
Sum kostnad		2 628 709	2 035 980	3 413 852	3 417 635
DRIFTSRESULTAT		304 211	933 173	-441 943	-445 235
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 882	2 570	0	0
Rentekostnad		68 257	139 849	67 003	61 827
Netto finansposter		62 375	137 279	67 003	61 827
Årsresultat		241 835	795 895	-508 946	-507 062
Overført til/fra annen egenkapital		241 835	795 895	0	0
Sum overføringer		241 835	795 895	0	0

Balanse 2021 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	758 000	758 000
Påkostninger	4	96 415	0
Andre driftsmidler	4	260 500	0
Sum anleggsmidler		1 114 915	758 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		63 797	32 912
Kundefordringer		0	9 590
Andre kortsiktige fordringer	12	13 803	4 904
Forskuddsbetalte kostnader		603 607	553 368
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 091 202	1 308 406
Sum omløpsmidler		1 772 409	1 909 181
SUM EIENDELER		2 887 324	2 667 181

Balanse 2021 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		103 080	103 080
Sum innskutt egenkapital		103 080	103 080
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 130 986	-4 372 822
Sum opptjent egenkapital		-4 130 986	-4 372 822
Sum egenkapital	13	-4 027 906	-4 269 742
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	6 142 355	6 548 700
Sum langsiktig gjeld		6 142 355	6 548 700
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		8 073	11 561
Leverandørgjeld		324 166	301 924
Påløpne renter		15 657	22 278
Annen kortsiktig gjeld	15	424 979	52 459
Sum kortsiktig gjeld		772 875	388 222
Sum gjeld		6 915 230	6 936 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 887 324	2 667 181
Pantstillelser	16	6 142 355	6 548 700
Sted: _____	Dato: _____		

Nils-Jostein Helland
Styreleder

Carl Fredrik Frog Arntzen
Styremedlem

Kevin Andreas Ehrenberg
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.

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

	2021	2020
3600 Husleieinntekter	2 308 608	2 308 608
3650 Innkrevde felleskostn. renter	65 574	196 500
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	402 738	345 732
3690 Andre leieinntekter	156 000	110 500
Sum	2 932 920	2 961 340

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	0	7 813
Sum	0	7 813

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	23 970	14 140
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	170 000	140 000
Sum	193 970	154 140

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Vaskemaskin serienr. 522/4430	Røykvarseanlegg	Gjerde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	758 000	65 703	0	0
Årets tilgang :	0	0	260 500	97 225
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	758 000	65 703	260 500	97 225
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	65 703	0	810
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	758 000	0	260 500	96 415
Årets avskrivninger :	0	0	0	810
Anskaffelsesår :	1939	2014	2021	2021
Antatt levetid i år :		5	15	10

Boligaksjeselskapets består av 66 aksjer.
 Eiendommer er oppført på g.nr 225 b.nr 175 i Oslo Kommune. Eiertomt på 2 123 kvm.
 Eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586979.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	133 345	128 875
6341 Brannalarm	5 111	0
6360 Annet renhold	1 727	6 797
6361 Fast renhold	106 533	103 003
6390 Andre driftskostnader	0	6 350
6391 Snømåking/strøing/feiing	361	0
6392 Containerleie/tømming	10 148	17 207
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 835	7 391
Sum	268 061	269 623

Konto 6360 gjelder div. renholds midler.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	380 897	376 040
Sum	380 897	376 040

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	6 691	0
Sum	6 691	0

Konto 6420 gjelder etablering Microsoft Office/domene lisens

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6540 Inventar	0	1 281
6543 Vaskerianlegg	119 988	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 774	3 938
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 339	25 906
6552 Driftsmateriell	6 076	4 089
6583 IT-lisensavgift	1 863	0
Sum	133 040	35 213

Konto 6543 gjelder vedlikehold av 2 stk. nye tromler.

Konto 6552 gjelder i hovedsak utstyr vask, spritflasker og pumper.

Konto 6583 gjelder Canal Digital domenenavn.

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	499
6602 Vedlikehold VVS	1 163	83 838
6603 Vedlikehold elektro	3 261	21 105
6616 Vedlikehold vaskeri	15 200	2 806
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	14 349
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	3 681
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	55 625	0
6648 Vedlikehold dører og porter	28 741	17 038
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	0	51 834
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	5 687
Sum	103 990	210 836

Konto 6616 gjelder i hovedsak service/vedlikehold av vaskemaskin.

Konto 6643 utskifting av vinduer.

Konto 6648 gjelder reparasjon og bytting av sylindere i portal.

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

Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 934	0
6716 Honorarkostnader øvrige	31 200	0
Sum	35 134	0

Konto 6714 gjelder bistand i forbindelse med årsmøte innkallelse og utarbeidelse av likviditetsbudsjett.

Konto 6716 gjelder bistand ved KS av dagsbelysning og presentasjon.

Note 11 - Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	2 970	499
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 475
7770 Betalingskostnader	1 000	1 037
7771 Andre gebyrer	50 000	0
7773 Omkostninger innkreving	3 608	694
7790 Andre kostnader	71	0
7795 Husleietap	4 765	0
Sum	62 414	4 704

Konto 7718 gjelder bevertning ved dugnad.

Konto 7771 gjelder gebyr til Plan og bygningsetaten om å få bygge nye balkonger.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	8 073	3 917
1570 Andre kortsiktige fordringer	5 730	987
Sum	13 803	4 904

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans for 2021 som blir utbetalt i 2022.

Note 13 - 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	-4 372 822	241 836	-4 130 986
Sum opptjent egenkapital	-4 372 822	241 836	-4 130 986
Sum egenkapital	-4 269 742	241 836	-4 027 906

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene 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, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 14 - 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:	2.30 %	0.719 %	0.719 %
Betingelser:			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:	1 281 077	2 751 545	2 516 078
Avdrag i perioden:	49 554	186 370	170 421
Lånesaldo 31.12:	1 231 523	2 565 175	2 345 657
Saldo 5 år frem i tid:	973 487	1 613 154	1 475 107

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082501	1	46 461	46 461
	3	44 239	132 717
	30	41 760	1 252 800
	1	41 486	41 486
	4	41 004	164 016
	1	40 553	40 553
	11	37 236	409 596
	1	36 544	36 544
	1	36 270	36 270
	3	34 178	102 534
	5	31 682	158 410
	1	31 650	31 650
	2	29 702	59 404
	1	27 770	27 770
	1	24 953	24 953
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082530	1	42 485	42 485
	3	40 454	121 362
	30	38 186	1 145 580
	1	37 936	37 936
	4	37 495	149 980
	1	37 082	37 082
	11	34 050	374 550
	1	33 417	33 417
	1	33 167	33 167
	3	31 253	93 759
	5	28 971	144 855
	1	28 942	28 942
	2	27 160	54 320
	1	25 394	25 394
	1	22 818	22 818
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133603164	1	22 306	22 306

Langsiktig gjeld

3	21 239	63 717
30	20 049	601 470
1	19 917	19 917
4	19 686	78 744
1	19 469	19 469
11	17 877	196 647
1	17 545	17 545
1	17 413	17 413
3	16 408	49 224
5	15 210	76 050
1	15 195	15 195
2	14 260	28 520
1	13 332	13 332
1	11 980	11 980

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	164 479	52 459
2980 Andre påløpte kostnader	260 500	0
Sum	424 979	52 459

Konto 2937 gjelder fjernvarme for desember 2021.

Konto 2980 gjelder røykvarsel anlegg for desember 2021, faktura kom i 2022.

Note 16 - Pantstillelser

	2021	2020
Bokført langsiktig gjeld	6 142 355	6 548 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	6 142 355	6 548 700
Bokført verdi av pantsatt eiendom	854 415	758 000

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

Resultat og balanse med noter for AS Pihlløkken Byggeselskap.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Pihlløkken Byggeselskap

Styreleder	Nils-Jostein Helland (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Carl Fredrik Frog Arntzen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Kevin Andreas Ehrenberg (sign.)	24.03.2022

Til generalforsamlingen i AS Pihløyen Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Pihløyen Byggeselskaps årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 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 modifierer vår konklusjon. 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 gir uttrykk for 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.

Oslo, 28. mars 2022

KPMG AS



Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2021 - AS Pihlløkken Byggeselskap

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nils-Jostein Helland

Styremedlem, Kevin Andreas Ehrenberg

Styremedlem, Carl Fredrik Frog Arntzen

Varamedlem, Kristine Halmrast

Varamedlem, Magnus Nordal Hauken

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2021:

Det viktigste tiltaket i 2021 er at vi installerte et trådløst og seriekoblet røykvarslersystem fra SFTY i samtlige leiligheter og i alle fellesarealer.

Styret går jevnlig HMS runder i selskapets fellesområder (inne og ute) for å sikre at alt er som det skal.

I tillegg så går vaktmester også ukentlige runder i fellesarealene for å se til at alt er og fungerer som det skal.

Styrets arbeid

Balkonger

Styret har også det siste året jobbet mye med balkongsaken. På denne tiden i fjor så var vi optimistiske og hadde et håp om at vi kunne komme i gang med å bygge balkonger i løpet av høsten 2021. Dessverre ble optimismen vår ødelagt av Plan – og bygningsetaten (PBE).

Først krevde de en brannutredning, deretter en dagslysrapport og da vi trodde vi var i mål så kom de med et forslag til omprosjektering som sa at kun de tre øverste etasjene skulle få balkonger. Til gjengjeld så skulle alle balkongene være sammenhengende slik at de som fikk balkonger ville få ganske store balkonger. En annen effekt av denne anbefalingen var at leiligheter som er lokalisert i hjørnet mellom 1 B og 1 C også ville få balkonger, om enn noe mindre enn de andre.

PBE anbefalte oss også å trekke søknaden om balkonger mot gaten for de leilighetene som ikke kunne få balkonger mot bakgården. Det hadde de også sjekket ut med Byantikvaren (BYA) som sa nei til det forslaget.

Ettersom denne tilbakemeldingen fra PBE var omforent med BYA og var så sterk og klar så valgte vi å følge denne anbefalingen.

Gjennom hele søkeprosessen så har vi holdt oss til at balkongene skulle ha en dybde på 1,20 m. Stor var derfor vår overaskelse da vi i vinter fikk beskjed om at de anbefalte oss nok en omprosjektering der balkongene kun skulle ha en dybde på 0,9 m. Det er kun 30 centimeter dypere enn det brannbalkongene har i dag og det vil medføre kostnader som gjør at prosjektet ikke er gjennomførbart.

Hvis vi går med på denne omprosjekteringen så vil PBE kreve en ny dagslysrapport ettersom dagens rapport er basert på en dybde på 0,9 m dybde. I tillegg så vil en så smal balkong utløse et krav om et sprinkleranlegg som vi koster et eller annet sted mellom 1 og 2 mill. kr. Dette vil gjøre prosjektet så dyrt at det i praksis ikke er gjennomførbart.

Vi har derfor vedtatt å ikke akseptere denne anbefalingen og gjort det klart at det er uakseptabelt for oss å gå med på dette. Vi har også vist til hva som foregår på andre siden av gaten der Heimstaden får lov til å bygge på en helt ny etasje som vil stjele ganske mye dagslys og sollys fra oss. På toppen av det hele så får de lov til å bygge en helt ny boligblokk i bakgården sin! Forstå det den som kan.

Og det er der saken står i dag, vi avventer en endelig avgjørelse fra PBE og dersom den går mot vårt forslag så har styret vedtatt at vi engasjerer en advokat som hjelper oss med å klage til Statsforvalteren og eventuelt departementet.

Dugnad

Vi gjennomførte en vellykket dugnad i slutten av oktober 2021 der det var et veldig bra fremmøte.

Nytt gjerde

Vi satt op et nytt gjerde foran blokken mot gate for bl.a. å minske hundeluftingen inn mot blokken.

Røykvarslingsanlegg

Vi fikk en gjennomgang og en vurdering av brannsikkerheten fra et eksternt firma som konkluderte med at tilstanden var ganske bra, men med tanke på at bygget vårt er fra 1934 (!) så valgte styret å installere et trådløst og seriekoblet brannvarslingssystem fra SFTY AS i både leilighetene og i alle fellesområdene. Styrets vurdering var og er at dette er et veldig viktig tiltak med tanke på sikkerheten i boligselskapet vårt. Hvis det utvikler seg røyk i en leilighet så går ikke alarmen bare i den aktuelle leiligheten, men i hele oppgangen. Det gir en mye høyere sikkerhet enn vanlige varslere.

Vedlikeholdsprosjekter

Det er noen viktige vedlikeholdsprosjekter som vil komme i nær fremtid. Noen av dem er allerede vedtatt i styret og det er saker som må gjøres raskt:

- Montere nye bunnledninger
- Bygge nytt søppelskur utenfor 1 E
- Se på en ny løsning for sykkelparkering og rydde vekk ubrukte sykler fra folk som ikke bor her lenger

Så er det noen prosjekter som ikke haster, men som på sikt bør gjøres:

- Oppussing av oppgangene
- Oppgradering av bakgården
- Nye vinduer
- Nytt lysstyringssystem i kjeller og oppganger

Styret planlegger å innhente en ny tilstandsrapport med tilhørende vedlikeholdsplan som gjør at vi får en stor grad av forutsigbarhet i hva som bør prioriteres av prosjekter på hvilket tidspunkt.

FORSLAGSSTILLER STYRET - ENDRING AV DAGENS AVTALE FOR LEVERING AV INTERNETT OG TV

Philløkken Byggeselskap AS har i dag en kollektiv avtale med Telia om levering av internett og TV. Siden bredbåndsmarkedet er i kontinuerlig endring når det gjelder tilbydere og priser så har styret diskutert ulike løsninger for denne type leveranse. Styret ønsker å fremme et forslag for oppgradering av dagens avtale med Telia for generalforsamlingen.

Kort om dagens avtale med Telia

- Tv & Strømming med 50 poeng
- Dekoder: Mikro dekode
- Bredbånd kollektivt 50Mbps
- Kollektiv pris 379,- pr husstand pr mnd

Om eiere i dag ønsker mer bredbånd enn det som følger i den kollektive avtalen over så er intervallene under de alternativene som Telia tilbyr. Disse alternativene faktureres da eier direkte.

100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps
179,-	229,-	319,-	379,-	629,-

Forslag til ny Telia avtale

Tilbudet Inneholder:

- Kollektiv Flex Premium 100 Xtra
- 5 ekstra Tv-poeng
- Kollektiv Telia boX Inkludert Opptak (Talias nyeste dekode)
- Service og vedlikehold
- Kollektiv pris 420,- pr husstand pr mnd¹

Kollektiv Flex Premium 100 Xtra gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 50 poeng og 100 Mbps bredbånd. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 750 Mbps til samme pris.

Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til 110 poeng man kan velge tv tjenester for. Tilbudet inkluderer også service og vedlikehold av nettet.

Om generalforsamlingen sier ja til ny avtale og man ønsker mer bredbånd enn det som følger i den nye kollektive avtalen, så er intervallene under de alternativene som Telia tilbyr. Disse alternativene faktureres da eier direkte.

For beboere med tv og bredbånd				For beboere med kun bredbånd	
250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps
179,-	229,-	319,-	529,-	0,-	229,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

¹ Dette vil årlig utgjøre en merkostnad for Philløkken Boligselskap på ca 31 500,-

Årsak til prisendring fra Telia

Her kommer litt informasjon som forklarer årsaken til at TV innholdet blir dyrere fra Telia Norge AS. Innledningsvis, både Lineær-TV og strømming via samme grensesnitt.

Innholdsleverandører har kommet med nye innholdsavtaler med Telia som i all hovedsak har gjort at TV-pakkeprisene fra Telia Norge altså øker med ***kr 40 per mnd pr boenhet fra 1. juli 2022.***

Det er i all hovedsak nytt innhold hos tre av innholdsleverandørene som har gjort at prisen på alle TV pakker hos Telia går opp. TV-2, Discovery og Nent har kjøpt nye dyrere innholdspakker med hovedfokus på sport og store eventer.

I mars i år kom Netflix med sitt innhold via Telia Play, hvor man kan velge inn dette for poeng. TV-2 play, Nordisk Film og NRK arkiv hvor alt gammelt og nytt i NRK arkivet blir tilgjengelig før sommeren.

Netflix vil for eksempel kreve 50 poeng, TV-2 play uten reklame 20 poeng og med reklame tilgjengelig for alle. NRK arkiv tilgjengelig for alle og Nordisk Film tilgjengelig for alle.

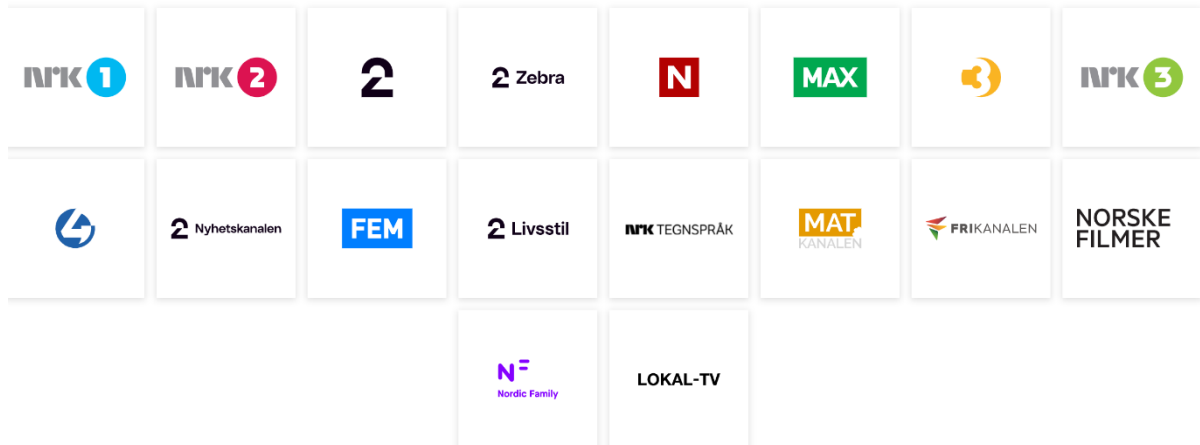
TV poengene folk har blir nå dynamiske dvs. at har du poeng så kan du velge alle tilgjengelige produkter med poengene du har.

Forslag til vedtak:

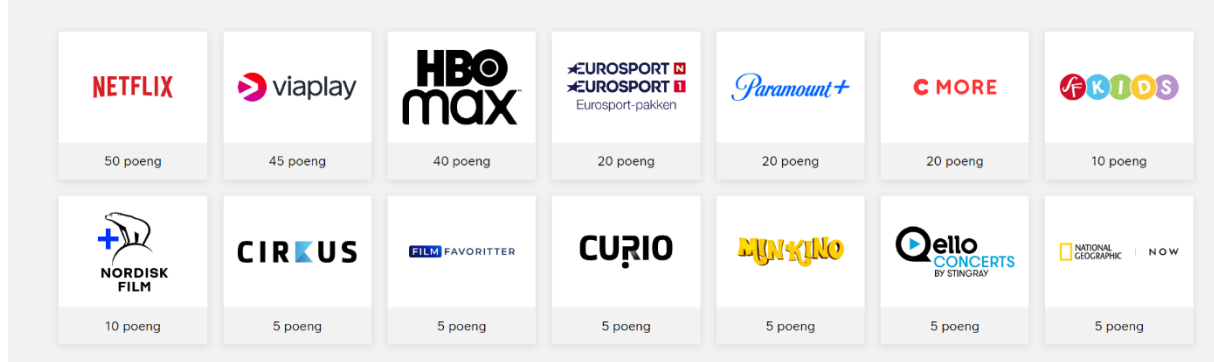
Styret ber om generalforsamlingens tilslutning for å oppgradere avtale med Telia, ref tilbud datert 8. april (følger vedlagt). Avtalen har en bindingstid på tre år.

Faste kanaler – alltid inkludert

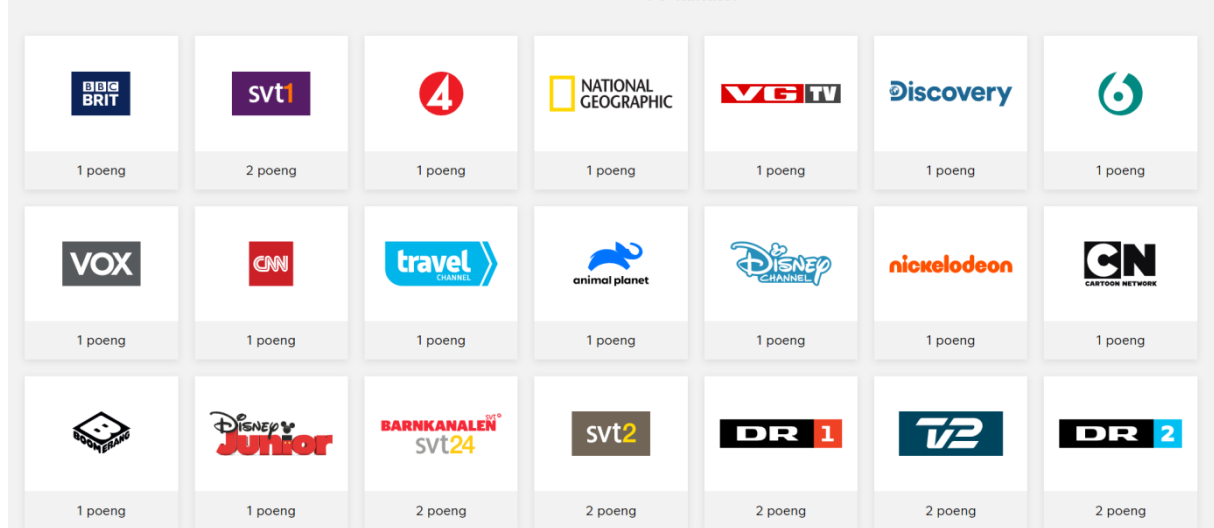
Du har fast tilgang til de største norske kanalene. Disse kan ikke velges bort og regnes ikke som en del av poengpotten.



TV-pakker og strømmetjenester



TV-kanaler



						
2 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng
						
1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng
						
1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng
						
1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	2 poeng	1 poeng
						
2 poeng	1 poeng	2 poeng	2 poeng	2 poeng	2 poeng	2 poeng
						
1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	5 poeng	25 poeng
						
5 poeng	2 poeng	2 poeng	2 poeng	1 poeng	2 poeng	2 poeng
						
1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	

TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Flex Premium 100 Xtra**
- **5 ekstra Tv-poeng**
- **Kollektiv Telia boX Inkludert Opptak(Vår nyeste og råeste dekoder)**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex Premium 100 Xtra gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 50 poeng og 100 Mbps bredbånd. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 750 Mbps til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv tjenester for.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND:

420,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere **med bredbånd:**

TV & Strømming – 50 poeng: **0,-**

TV & Strømming – 110 poeng: **149,-/ MND**

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere **uten bredbånd:**

TV & Strømming – 50 poeng: **0,-**

TV & Strømming – 110 poeng: **0,-**

Bredbånd oppkjøpspriser

NEW 1926 KOLLEKTIV 100 XTRA (2) / 1924 FLEX PREMIUM 100 XTRA

For beboere med tv og bredbånd				For beboere med kun bredbånd	
250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps
179,-	229,-	319,-	529,-	0,-	229,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Telia boX

Telia har lansert ny TV-dekoder som er inkludert i dette tilbud.

- Kraftigste dekoder i Norge.
- Chromecast innebygget.
- Tusenvis av apper tilgjengelig.
- Mulighet for 4K bildekvalitet.
- Trådløs over Wifi.
- HDR - High Dynamic Range (Mer detaljer i mørke/lyse bilder).
- Stemmestyrte fjernkontroll.
- Fjernkontroll m/ Bluetooth teknologi.

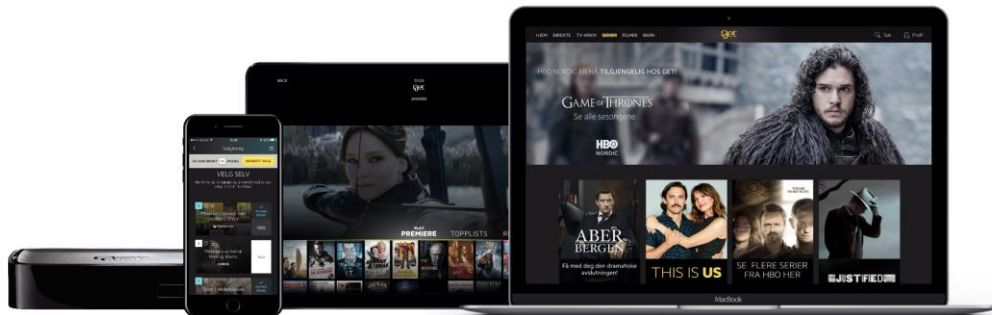
• TV

Med Telia nett-tv og Telia Play app (for iOS, Android & Apple TV) får alle beboere tilgang til live tv og en verden av underholdning. Muligheten for «offline» er lansert, hvor man kan se innhold uten nett-tilgang. Filmleie og opptak er også tilgjengelig på vår nett-tv plattform, men koster ekstra.

Telia Play:

- Premium underholdning med HBO Nordic, Paramount+, TNT+, Viasat Filmfavoritter m.m.
- Alle kamper fra norsk eliteserie og OBOS-ligaen.
- Tippekampen fra Premier League uten ekstra betaling (kun tilgjengelig hos Telia!)
- Tilgjengelig overalt i Norge (og i alle EU-land) – uten ekstra kostnad!
- Poengsystem (Start) hvor man kan velge inn og ut innhold etter eget ønske – så ofte man vil og helt uten ekstra kostnad!

- Last ned og spill av tv innhold «offline» Markedets mest innholdsrike tv-tilbud for barn.



Se Telia.no for mer informasjon.



TELIA SAMLET

Samler du mobil, TV og internett hos oss får du fordeler:

- ✓ Dobbel data
- ✓ Flere TV-poeng
- ✓ Surfegaranti

DOBBEL DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

Nå får du dobbelt så mye data inkludert i ditt mobilabonnement hver måned:



FLERE TV-POENG - MER UNDERHOLDNING

Vi legger til 10 ekstra TV-poeng til abonnementet ditt. Poengene legges til automatisk, og du kan bruke dem på flere kanaler eller strømmetjenester - som for eksempel:

- ✓ National Geographic
- ✓ Nordisk Film+
- ✓ SF Kids

ALLTID PÅ NETT MED SURFEGARANTI

Hvis hjemmenettet ditt går ned gir vi deg 2 x 12 timer fri databruk (Data Boost) i Telia-appen - slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen*.

1. Vi identifiserer nedetid i hjemmenettet ditt, og sender deg en SMS
2. Du aktiverer Data Boost i Telia-appen.
3. Hvis du ikke mottar en SMS og opplever at nettet ditt er nede, kan du ringe oss på telefon 924 05 050 for å aktivere Data Boost.

* Surfegaranti gjelder ikke BARN-abonnement, kontantkort og trådløst bredbånd.

DEL INTERNETT FRA MOBILEN

Husk at du kan dele internett fra mobilen din til andre enheter, for eksempel PC-en på hjemmekontoret.



VI SKAL VÆRE BEST PÅ UNDERHOLDNINGEN KUNDENE ØNSKER

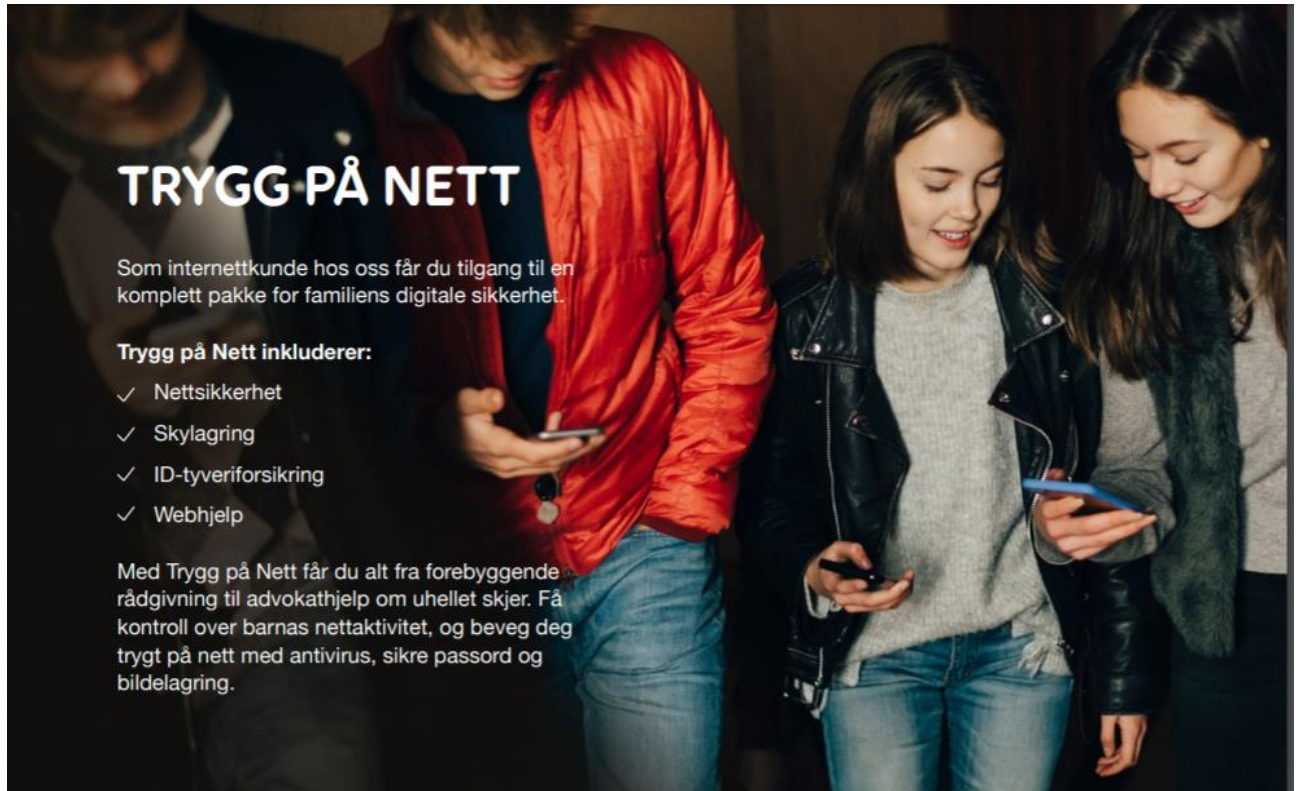
					
 FILM AND SERIES	          	       	        	  	Har ikke valgmeny så tjenester kjøpes separat, men Viaplay, TV2 Play og Paramount+ er inkludert i de største pakkene     
 DOCUMENTARY AND EXPERIENCES	   	 	 		 
 KIDS	   		 	 	

* Ikke inkludert i valgmenyen, men kan kjøpes som en premium tjeneste

** Inkludert som del av HBO Max

*** Vil bli inkludert i valgmenyen innen H1 '22 for Telia, og i løpet av '22 for Telenor





TRYGG PÅ NETT

Som internetkunde hos oss får du tilgang til en komplett pakke for familiens digitale sikkerhet.

Trygg på Nett inkluderer:

- ✓ Nettsikkerhet
- ✓ Skylagring
- ✓ ID-tyveriforsikring
- ✓ Webhjelp

Med Trygg på Nett får du alt fra forebyggende rådgivning til advokathjelp om uhellet skjer. Få kontroll over barnas nettaktivitet, og beveg deg trygt på nett med antivirus, sikre passord og bildelagring.

FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenet for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at PIHLLØKKEN BYGGESELSKAP AS sine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.