

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap

Tid og sted: Onsdag 03.05.2023 kl. 17:00 - Tirsdag 09.05.2023 kl. 17:00 Digitalt møte via "min side" på Usbl.no

Høringsperiode - periode for innspill/benkeforslag til sakslisten (det blir også mulighet for dette på møte via Teams dagen før).

03.05.2023 kl. 17:00 - 04.05.2023 kl. 12:00

Stemmeperiode - Periode for å avgi sin stemme

04.05.2023 kl. 17:00 - 09.05.2023 kl. 17:00

Innkallingen sendes ut på e-post til eierne. Du kan få innkalling på papir ved å henvende deg til Usbl.

I forkant av den digitale generalforsamlingen med stemmegivning vil styret legge til rette for et beboermøte/informasjonsmøte tirsdag 2. mai klokken 18:00 på Teams.

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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 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 03.05.2023 kl. 17:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

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 orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150 000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nils-Jostein Helland
Styremedlem, Kevin Andreas Ehrenberg
Styremedlem, Carl Fredrik Frog Arntzen
Varamedlem, Kristine Halmrast
Varamedlem, Helene Linnéa Kvale

5.1 Valg av leder

Det skal velges en leder til styret.

På valg er:
Nils-Jostein Helland

Nils-Jostein Helland stiller til gjenvalg.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Nils-Jostein Helland velges for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to medlemmer til styret.

På valg er:
Kevin Andreas Ehrenberg
Carl Fredrik Frog Arntzen

Kevin Andreas Ehrenberg stiller til gjenvalg.
Carl Fredrik Frog Arntzen stiller ikke til gjenvalg.
Celina-Therese Honningsvåg stiller til valg.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Kevin Andreas Ehrenberg velges for 2 år.

Celina-Therese Honningsvåg velges for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer til styret.

På valg er:
Kristine Halmrast
Helene Linnéa Kvale

Kristine Halmrast stiller til gjenvalg.
Helene Linnéa Kvale stiller til gjenvalg.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Kristine Halmrast velges for 1 år.
Helene Linnéa Kvale velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	999 534	1 520 958
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	332 387	241 835
Tilbakeføring av avskrivning	27 089	810
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-357 725
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-401 571	-406 345
B. Årets endring disponible midler	-42 095	-521 424
C. Disponible midler	957 439	999 534
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	82 017	63 797
Mellomregning finansieringsforetak	0	8 073
Andre kortsiktige fordringer	1 671	5 730
Forskuddsbetalte forsikr.premie	318 669	298 376
Andre forskuddsbet. kostnader	362 184	305 231
Driftskonto	1 141 421	1 091 202
Leverandører	-782 641	-324 166
Påløpne renter langsiktig gjeld	-28 747	-15 657
Andre påløpte kostnader	0	-260 500
Påløpte energikostnader	-137 135	-164 479
Forskudd / overdekning	0	-8 073
Disponible midler	957 439	999 534

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

Resultatregnskap 2022 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 025 853	2 932 920	2 972 400	3 118 981
Sum driftsinntekt		3 025 853	2 932 920	2 972 400	3 118 981
Sum inntekt		3 025 853	2 932 920	2 972 400	3 118 981
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	22 560	23 970	22 560	22 560
Styrehonorar	2	160 000	170 000	160 000	160 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	27 089	810	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		829 724	776 808	605 000	777 000
Kostnad eiendom/lokale	4	345 721	268 061	273 000	383 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	396 540	380 897	392 000	456 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	0	6 691	0	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 333	133 040	30 000	33 000
Reparasjon og vedlikehold	8	34 056	103 990	1 215 000	1 020 000
Revisjonshonorar		16 246	6 259	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		108 551	104 678	108 000	111 000
Andre honorar	9	8 763	35 134	0	0
Kontorkostnad		0	540	700	0
TV/bredbånd		316 333	290 252	300 000	320 000
Kontingent og gave		2 650	2 050	2 000	2 000
Forsikring		298 376	263 116	298 375	318 667
Andre kostnader	10	36 523	62 414	5 000	10 000
Sum kostnad		2 611 464	2 628 709	3 417 635	3 625 227
DRIFTSRESULTAT		414 389	304 211	-445 235	-506 246
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 549	5 882	0	0
Rentekostnad		91 551	68 257	61 827	108 549
Netto finansposter		82 002	62 375	61 827	108 549
Årsresultat		332 387	241 835	-507 062	-614 795
Overført til/fra annen egenkapital		332 387	241 835	0	0
Sum overføringer		332 387	241 835	0	0

Balanse 2022 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	758 000	758 000
Påkostninger	3	86 692	96 415
Andre driftsmidler	3	243 133	260 500
Sum anleggsmidler		1 087 826	1 114 915
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		82 017	63 797
Andre kortsiktige fordringer	11	1 671	13 803
Forskuddsbetalte kostnader		680 853	603 607
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 141 421	1 091 202
Sum omløpsmidler		1 905 962	1 772 409
SUM EIENDELER		2 993 788	2 887 324

Balanse 2022 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		103 080	103 080
Sum innskutt egenkapital		103 080	103 080
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 798 599	-4 130 986
Sum opptjent egenkapital		-3 798 599	-4 130 986
Sum egenkapital	12	-3 695 519	-4 027 906
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	5 740 784	6 142 355
Sum langsiktig gjeld		5 740 784	6 142 355
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		0	8 073
Leverandørgjeld		782 641	324 166
Påløpne renter		28 747	15 657
Annen kortsiktig gjeld	14	137 135	424 979
Sum kortsiktig gjeld		948 523	772 875
Sum gjeld		6 689 307	6 915 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 993 788	2 887 324
Pantstillelser	15	5 740 784	6 142 355
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 skattetrekkkonto 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

	2022	2021
3600 Husleieinntekter	2 386 050	2 308 608
3650 Innkrevde felleskostn. renter	88 192	65 574
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	395 611	402 738
3690 Andre leieinntekter	156 000	156 000
Sum	3 025 853	2 932 920

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	23 970
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	160 000	170 000
Sum	182 560	193 970

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Vaskemaskin serienr. 522/4430	Røykvarseanlegg	Gjerde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	758 000	65 703	260 500	97 225
Årets tilgang :	0	0	0	0
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	17 367	10 533
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	758 000	0	243 133	86 692
Årets avskrivninger :	0	0	17 367	9 722
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 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	147 791	133 345
6341 Brannalarm	61 999	5 111
6360 Annet renhold	2 863	1 727
6361 Fast renhold	110 042	106 533
6391 Snømåking/strøing/feiing	723	361
6392 Containerleie/tømming	16 874	10 148
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 927	10 835
6398 Felleskostnader	502	0
Sum	345 721	268 061

Konto 6341 gjelder abonnement på varslingssystem.

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	396 540	380 897
Sum	396 540	380 897

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	0	6 691
Sum	0	6 691

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	399	0
6540 Inventar	539	0
6543 Vaskerianlegg	0	119 988
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 774
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 078	3 339
6552 Driftsmateriell	1 446	6 076
6583 IT-lisensavgift	4 871	1 863
Sum	8 333	133 040

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	3 569	0
6602 Vedlikehold VVS	0	1 163
6603 Vedlikehold elektro	10 505	3 261
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 613	0
6616 Vedlikehold vaskeri	0	15 200
6643 Glassarbeid/Vindu	0	55 625
6648 Vedlikehold dører og porter	3 441	28 741
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	3 453	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	5 476	0
Sum	34 056	103 990

Konto 6692 gjelder div. malevarer og utstyr i forbindelse med dugnad.

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

Note 9 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 263	3 934
6716 Honorarkostnader øvrige	0	31 200
6720 Juridisk honorar	7 500	0
Sum	8 763	35 134

Konto 6714 gjelder rådgivningstjenester i forbindelse med husleie.

Konto 6720 gjelder bistand i forbindelse med avslag på søknad om oppføring av balkonger.

Note 10 - Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	5 100	2 970
7719 Møter, div. styret	790	0
7770 Betalingskostnader	999	1 000
7771 Andre gebyrer	27 220	50 000
7772 Omkostninger inkasso	1 500	0
7773 Omkostninger innkreving	915	3 608
7790 Andre kostnader	0	71
7795 Husleietap	-1	4 765
Sum	36 523	62 414

Konto 7718 gjelder beverting ved dugnad m.m.

Konto 7771 gjelder gebyr til Plan og bygningsetaten vedr. balkonger.

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	8 073
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 671	5 730
Sum	1 671	13 803

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans for 2022 som blir utbetalt i 2023.

Note 12 - 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	-4 130 986	332 387	-3 798 599
Sum opptjent egenkapital	-4 130 986	332 387	-3 798 599
Sum egenkapital	-4 027 906	332 387	-3 695 519

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 13 - 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:	4.30 %	1.729 %	1.729 %
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:	1 231 523	2 565 175	2 345 657
Avdrag i perioden:	45 396	186 048	170 127
Lånesaldo 31.12:	1 186 127	2 379 127	2 175 530
Saldo 5 år frem i tid:	960 706	1 469 910	1 344 121

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082501	1	43 091	43 091
	3	41 031	123 093
	30	38 731	1 161 930
	1	38 478	38 478
	4	38 030	152 120
	1	37 612	37 612
	11	34 536	379 896
	1	33 894	33 894
	1	33 640	33 640
	3	31 699	95 097
	5	29 384	146 920
	1	29 355	29 355
	2	27 548	55 096
	1	25 756	25 756
	1	23 143	23 143
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082530	1	39 404	39 404
	3	37 520	112 560
	30	35 417	1 062 510
	1	35 185	35 185
	4	34 775	139 100
	1	34 393	34 393
	11	31 580	347 380
	1	30 993	30 993
	1	30 761	30 761
	3	28 986	86 958
	5	26 870	134 350
	1	26 843	26 843
	2	25 190	50 380
	1	23 552	23 552
	1	21 163	21 163
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133603164	1	21 483	21 483

Langsiktig gjeld

3	20 456	61 368
30	19 310	579 300
1	19 183	19 183
4	18 960	75 840
1	18 751	18 751
11	17 218	189 398
1	16 898	16 898
1	16 771	16 771
3	15 804	47 412
5	14 650	73 250
1	14 635	14 635
2	13 734	27 468
1	12 841	12 841
1	11 538	11 538

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	137 135	164 479
2980 Andre påløpte kostnader	0	260 500
Sum	137 135	424 979

Konto 2937 gjelder fjernvarme for desember 2022.

Note 15 - Pantstillelser

	2022	2021
Bokført langsiktig gjeld	5 740 784	6 142 355
Boligselskapets pantesikrede gjeld	5 740 784	6 142 355
Bokført verdi av pantsatt eiendom	844 692	854 415

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.)	22.03.2023
Styremedlem	Carl Fredrik Frog Arntzen (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Kevin Andreas Ehrenberg (sign.)	25.02.2023



Til generalforsamlingen i AS Pihlløkken Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Pihlløkken Byggeselskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Offices in:

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 risikoen, 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 24. mars 2023
KPMG AS



Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - 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 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nils-Jostein Helland
Styremedlem, Kevin Andreas Ehrenberg
Styremedlem, Carl Fredrik Frog Arntzen
Varamedlem, Kristine Halmrast
Varamedlem, Helene Linnéa Kvale

Styret i AS Pihlløkken Byggeselskap består av 3 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 et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

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

Det har vært et begivenhetsrikt år der vi har brukt mye tid på nye balkonger, men der vi dessverre ikke har kommet i mål. Vi har også brukt tid på å kartlegge den tekniske tilstanden på bygningen vår. Vi bestilt fikk en tilstandsrapport med tilhørende vedlikeholdsplan for eiendomsmassen vår.

1. **Balkonger.** Vi fikk et avslag på vår søknad om balkonger med 1,2 m dybde. PBE ville bare være med på 0,9 m dybde og det ville bli så dyrt for oss at vi ikke anså det som aktuelt. Årsaken til det var at ved 0,9 m balkonger så måtte vi ha fått en ny dagslyssrapport og vi hadde måttet installere et nytt sprinkleranlegg. Vi klaget PBE sin avgjørelse inn for Statsforvalteren og påpekte hva som skjer på andre siden av gaten der Heimstaden får bygge på en helt ny etasje og oppføre en ny boligbakk på 6 etasjer i bakgården! Etter lang tid så fikk vi avslag på klagen, men Statsforvalteren gikk ikke inn på problemstillingen med Heimstaden. Deretter klaget vi videre til Sivilombudet på den absurde forskjellsbehandlingen vi er utsatt for i forhold til hva Heimstaden får lov til bare noen meter unna oss. I skrivende stund så har vi nå fått svar fra Sivilombudet og de konkluderer med at de etter gjennomgangen av saken mener at det ikke er grunn til å undersøke saken videre! De mener at forvaltningen ikke har gjort noe feil og kommenterer heller ikke det vi har påpekt med Heimstaden sitt byggverk rett over gaten. Vår juridiske rådgiver anbefaler oss derfor å sende inn en omprosjektert og ny søknad der vi viser til og dokumenterer hva som har skjedd rett over gaten. Vi rekker ikke å gjøre noe mer nå før den ordinære generalforsamlingen, men vi vil komme tilbake til andelseierne med et forslag til hva vi gjør videre.
2. **Tilstandsrapport.** Denne rapporten er distribuert til alle andelseiere i Pihlløkken Byggeselskap AS.
3. **Vedlikeholdsplan.** Vedlikeholdsplanen er også distribuert til alle andelseiere i Pihlløkken Byggeselskap AS.
4. **Prioriterte vedlikeholds prosjekter 2023-2025.**

Vi har hatt en gjennomgang av vedlikeholdsplanen fra OPAK, vi har gjennomgått budsjettet vårt og har besluttet at følgende er prioriterte prosjekter i 2023:

- Nytt søppelskur
- Sjekke at eksisterende brannvarslingsanlegg er FG-godkjent
- Gjennomføre brannteknisk kontroll av bygningen
- Rengjøring, vasking over inngangspartier (dugnad)
- Utbedre rist over sjakter på fremsiden og baksiden
- Male trinn i innvendige trapper
- Undersøke om røranleggsisolasjonen inneholder asbest
- Utsifting av porttelefonanlegget (levering slutten av mai/begynnelsen av juni)

- Skifte utebelysning til bevegelsesstyrt LED-belysning

I 2024 vil vi prioritere følgende prosjekter:

- Skifte alt av gamle kabler fra før 1990
 - Skifte belysningen i kjeller og trapperommene til LED-belysning med lysstyring
 - Opprette system for internkontroll for elektrisk anlegg
5. **Nytt digitalt nøkkelsystem.** Vi har forhandlet frem en avtale med Touchcom AS om å installere et nytt digitalt nøkkelsystem og callinganlegg. M.a.o. et digitalt adgangssystem. Vi vil komme med mer informasjon når det nærmer seg installasjon som vi planlegger nærmere sommeren.
 6. **Felleskostnader.** Vi sendte i slutten av mars 2022 ut et begrunnet varsel om økte felleskostnader fra 1.mai 2023 samt et varsel om to kontantinnbetalinger på kr. 2 500, totalt kr. 5 000.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2023