

Til beboerne i Pilestredet Park 11-13 Brl

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2013

Ordinær generalforsamling i Pilestredet Park 11-13 Brl avholdes
tirsdag 7. mai 2013 kl. 18:00 i OBOS møtelokale.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 16.04.2013
Styret i Pilestredet Park 11-13 Brl

Martin Prytz /s/

Birgit Enger /s/

Knut Hoås /s/

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Martin Prytz	Pilestredet Park 11 A
Styremedlem	Birgit Enger	Pilestredet Park 12A
Styremedlem	Knut Hoås	Pilestredet Park 12 B
Varamedlem	Rolf Lind	Pilestredet Park 11 C
Varamedlem	Kjetil Sagafos	Pilestredet Park 12 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 113 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992212519, ligger i bydel 4 St.Hanshaugen i Oslo kommune og har adresse:
Pilestredet Park 11 12 13.

Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer : 208 – 922.

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettil egen bolig i borettslaget. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret møtes jevnlig i formelle styremøter og jobber aktivt for å skape et best mulig miljø for beboerne i Pilestredet Park 11-13. Styret har arbeidet med en rekke saker i 2012 og nedenfor følger en oppsummering av utvalgte saker:

- **Salg av garasje plasser** – styret har over tid vært i dialog med Frimannsgate Parkering AS vedrørende salg av plasser i garasjeanlegget hvor borettslaget har en tinglyst bruksrett til 73 plasser. Styret er av den oppfatning, med støtte fra vår advokat, at salg av disse plassene kun kan skje til beboere i borettslaget og ikke til eksterne. Dette har vi holdt fast ved og eier har respektert dette inntil videre. I løpet av 2012 har det blitt solgt en del plasser til beboere og det forventes at salgsprosessen vil fortsette. Hva endelig utfall av prosessen vil være er fortsatt usikker, men styret vil fortsatt arbeide for å ivareta beboernes rettigheter.
- **Brukerundersøkelse om Homepage** – i februar gjennomførte styret en undersøkelse om tjenestene som Homepage leverte og har på bakgrunn av denne tatt beboernes tilbakemelding til etterretning. Resultatet av dette har vært at porttelefonanlegg ble skiftet ut og at ny tv og internettleverandør ble valgt (Get). Dette vil forhåpentligvis sikre en bedre opplevelse for beboerne og løse de utfordringer som har blitt meldt inn.
- **Montering av nye lås på kjellerboder** – på bakgrunn av gjentatte innbrudd, besluttet styret å montere elektroniske låser på alle boddører, og dører inn fra P-anlegg. Bakgrunnen for dette var gjentatte innbruddsforsøk over lengre tid. Etter montering av nye lås, har det ikke vært problemer med innbrudd i boder og styret håper denne utviklingen fortsetter. Imidlertid har styret registrert gjentatte innbrudd i postkasser og uvedkommende som har tatt seg inn i bygget den senere tid. På bakgrunn av dette har styret besluttet å installere samme system på utgangsdører som benyttes for boder. Dette kommer på plass ila våren 2013.
- **Utbedring av takterrasse 11A-11C** – for å gi beboerne et bedre tilbud, besluttet styret å utbedre takterrassen med nye benker og nye møbler. Etter utbedring er det nå langt flere plasser på takterrassen og det har vært en markant økning i bruken av terrassen. Styret arrangerte også en «sommerfest» på terrassen, hvor mange beboere møtte opp og styret planlegger å gjenta dette i år. Utbedring av den store takterrassen har startet opp i 2013 og styret håper at dette gjør terrassen mer attraktiv for bruk og til økt trivsel for beboerne.
- **Problemer med varmtvann i 12B** – flere beboere meldte inn at det var problemer i med varmtvann i oppgang 12B og styret har sammen med entreprenør utbedret forholdene. Tilbakemeldinger fra beboere antyder at problemene nå er løst og at tilgang på varmtvann er akseptabel og tilfredsstillende.
- **Salg av balkonger** – for å øke borettslagets inntekter og for å dekke fremtidig forventet vedlikehold, foreslo styret å selge 3 balkonger i oppgang 12B. Styret fikk tilslutning fra beboerne for dette i ekstraordinær generalforsamling 4. desember 2012 og i 2013 er alle de tre balkongene solgt. I henhold til vedtak på generalforsamling vil en del av pengene brukes til å utbedre den store takterrassen, samt forsøke å få til en sykkelbod på utsiden av bygget, i tillegg til sykkelboden i kjelleren.

- **Utbedring av bygg, uteareal og grøntanlegg** – som del av sameiet Pilestredet Park har det vært en rekke aktiviteter iltå året. Bl.a. er grøntområdene ferdigstilt, inngangspartiene i 11C/12A og 11A utbedret, flislegging på arealet utenfor Rimi, oppussing av miljørom mv.
- Siden etableringen av hjemmesiden i 2011 (www.pp11-13.no) har styret benyttet hjemmesiden hyppig for å oppdatere beboerne på viktige saker i borettslaget. Samme informasjon sendes ut på nyhetsbrev og dette sikrer at informasjonen kommer raskt frem til beboerne. Styret mottar også mange henvendelser via kontaktskjema funksjon og oppfordrer alle beboere til å benytte dette ved eventuelle spørsmål til styret.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Inntektene i 2012 var til sammen kr 12 049 513,-.

Andre inntekter kommer i hovedsak fra etterbetaling og avregning av strøm og fjernvarme for 2011.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 5 851 328,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 50 000, mens regnskapet viser kr 578 539. Hovedårsaken til avviket var kostnader i forbindelse med utskrifting av callingsystem..

Resultat

Årets resultat på kr 24 170 240,- foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2012 ble det ekstraordinært innbetalt kr 24 586 250,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2012 utgjorde kr 366 605,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2012.

Lån

Borettslaget har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000,-
3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000,-
3,40 % for innskudd over kr 2 000 000,-

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2013.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 16.04.2013
Styret i Pilestredet Park 11-13 Brl

Martin Prytz /s/

Birgit Enger /s/

Knut Hoås /s/



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Pilestredet Park 11-13 Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet Park 11-13 Borettslag, som viser et overskudd på kr 24 170 240. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Pilestredet Park 11-13 Borettslag per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 29. april 2013

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes /s/
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		774 741	262 781	774 741	366 605
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		24 170 240	18 296 170	8 515 312	24
Tillegg for nytt langsiktig lån		0	178 371 750	0	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån		0	-178 371 750	0	0
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	16	-24 586 250	-17 791 250	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		7 874	7 040	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-408 136	511 960	8 515 312	24
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		366 605	774 741	9 290 053	366 629

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 203 166	2 535 857
Kortsiktig gjeld	-1 836 562	-1 761 116
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	366 605	774 741

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		6 673 660	8 056 931	8 451 516	5 917 024
Innkrevde felleskostnader	2	4 943 110	4 793 155	5 018 940	4 845 348
Andre inntekter	3	432 743	782 894	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		12 049 513	13 632 980	13 470 456	10 959 100
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-22 560	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-160 000	-80 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 440	-9 379	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-104 943	-100 955	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-32 706	-55 408	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-578 539	-76 404	-50 000	-89 796
Forsikringer		-80 823	-76 316	-75 000	-65 000
Kostnader sameie		-2 108 684	-1 794 180	-1 862 712	-1 862 712
Energi/fyring	9	-1 870 666	-1 833 116	-1 799 768	-1 837 904
Kabel-/TV-anlegg		-879 328	-907 905	-900 384	-900 384
Andre driftskostnader	10	-93 922	-70 533	-50 000	-21 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 851 328	-5 106 756	-4 955 144	-5 042 076
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		6 198 185	8 526 223	8 515 312	5 917 024
Innbetalt andel fellesgjeld		24 586 250	17 791 250	0	0
DRIFTSRESULTAT		30 784 435	26 317 473	8 515 312	5 917 024
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	59 465	36 532	0	0
Finanskostnader	12	-6 673 660	-8 057 836	0	-5 917 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 614 195	-8 021 304	0	-5 917 000
ÅRSRESULTAT		24 170 240	18 296 170	8 515 312	24
Overføringer:					
Til annen egenkapital		24 170 240	18 296 170		

BALANSE

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	282 011 500	282 011 500
Tomt	13	38 456 000	38 456 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	126 607	134 481
SUM ANLEGGSMIDLER		320 594 107	320 601 981
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		36 875	102 653
Kundefordringer	14	0	4 006
Kortsiktige fordringer	15	128 959	289 580
Driftskonto i OBOS		678 931	725 775
Sparekonto i OBOS		1 358 401	1 413 843
SUM OMLØPSMIDLER		2 203 166	2 535 857
SUM EIENDELER		322 797 273	323 137 838
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 113 * 5000		565 000	565 000
Annen egenkapital	16	85 403 212	61 232 972
SUM EGENKAPITAL		85 968 212	61 797 972
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	153 785 500	178 371 750
Borettsinnskudd	18	81 207 000	81 207 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		234 992 500	259 578 750
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		208 217	224 656
Leverandørgjeld		270 444	198 943
Påløpne renter		986 790	1 313 873
Annen kortsiktig gjeld	19	371 111	23 644
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 836 562	1 761 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 797 273	323 137 838
Pantstillelse	20	320 467 500	320 467 500
Garantiansvar	21	432 239	396 982

OSLO, 16.04.2013,
 STYRET FOR PILESTREDET
 PARK 11-13 BRL

MARTIN PRYTZ /s/

BIRGIT ENGER /s/

KNUT HOÅS /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 368 788
Strøm/lys	1 673 938
Kabel-TV	900 384
Reg.kapitalkostnader (IN)	-151 959
Kapitalkostnader (IN)	6 825 619
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-6 673 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 943 110

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydning reskontro	879
Inergi AS, avregning strøm og fjernvarme 2011	235 136
Pilestredet Park 11-13 Sameie, innbetalt à konto fjernvarme 2012	196 728
SUM ANDRE INNTEKTER	432 743

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr. 80 000
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr. 3 000. Jfr. note 10

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 10 440

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 438
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 268
SUM KONSULENTHONORAR	-32 706

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-475 549
Drift/vedlikehold VVS	-12 457
Drift/vedlikehold elektro	-28 991
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 649
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 862
Kostnader dugnader	-1 031
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-578 539

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

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-521 083
Fjernvarme	-970 710
Inergi AS, energiservice og administrasjonsgebyr	-40 571
Avsatt for mye innbetalt à konto fjernvarme 2012	-338 302
SUM ENERGI / FYRING	-1 870 666

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Verktøy og redskaper	-1 567
Andre fremmede tjenester	-34 116
Kontor- og datarekvisita	-8 400
Trykksaker	-2 936
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-5 640
Porto	-12 062
Bankgebyr	-1 181
Velferdskostnader	-1 161
Avsetning tap på fordringer	-21 859
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 922

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 432
Renter av sparekonto i OBOS	44 558
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 723
Renter v/avregning Sameiet Pilestredet Park 11-13	5 732
Andre renteinntekter	20
SUM FINANSINNTEKTER	59 465

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken, renter lån	-6 673 300
Handelsbanken, termingebyr lån	-360
SUM FINANSKOSTNADER	-6 673 660

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris 2008	282 011 500
SUM BYGNINGER	282 011 500

Tomten ble kjøpt i 2008 Gnr.208/bnr.922

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer, saldo pr. 31.12.12	49 782
Avsetning tap på fordringer	-49 782
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sameiet Pilestredet Park 11-13, avregning totalt	73 313
Andre forskudsregistrerte kostnader	55 646
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	128 959

Posten "Andre forskudsregistrerte kostnader" gjelder fakturaer for 2013. med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling foretas i 2013.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-71 788
Egenkapital fra IN tidligere	60 888 750
Egenkapital fra IN 2012	24 586 250
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	85 403 212

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt fram til 2018

Renter 31.12.12: 3,85 %, løpetid 50 år til 2058

	-239 260	
Opprinnelig 2008	500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
	60 888	
Nedbetalt tidligere, IN	750	
	24 586	
Nedbetalt i år, IN	250	
Restgjeld til banken pr. 31.12.12		-153 785 500
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-153 785 500

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr.	Lån i Handelsbanken	Første avdrag 01/11-2018 Endring i felleskostnader fra 01/08-2018
617		150
510		250
711		300
207, 514, 716		450
614		550
206		650
218		750
208, 401		800
202, 215, 408		850
5, 223, 315		900
213, 415, 517, 615		950
102, 105, 201		1 000
203, 219, 301		1 050
302, 402		1 100
101, 413, 515		1 250
406		1 300
306, 307, 407, 509		1 350
214, 222, 411, 609		1 400
211, 314, 414		1 450
305		1 550
405		1 600
511		1 650
316, 412		1 700
4, 212, 409, 610, 707		1 750
317, 518		1 800
2, 616, 701		1 850
417, 710		1 900

519, 706	2 000
205, 709	2 100
303	2 150
106, 304, 403	2 250
104, 5604, 5606	2 300
103, 220, 5601	2 400
5608	2 500
210, 613, 618	2 600
217	2 650
311, 410, 612	2 700
512	2 800
715	3 650
8701	4 700

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-81 207 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-81 207 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-8 859
Utlegg v/styreleder	-21 850
Til gode v/strømvaregning (utflyttere)	-2 100
Avsatt avregning fjernvarme 2012. Jfr. note 9	-338 302
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-371 111

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 320 467 500 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012 en bokført verdi på kr. 320 467 500,-.

NOTE: 21**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 11864/16398 deler av Sameiet Pilestredet Park 11-13 og har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park 11-13. Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park 11-13 og utgjør kr. 432 239.

Selskapets andel i Sameiet Pilestredet Park 11-13 vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr. 126 607.

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Sameiet Pilestredet Park 11-13 er inntatt i resultatregnskapet under postene "Kostnader sameie" og "Finansinntekter".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Orientering om borettslagets drift.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post pp11-13@hotmail.no. Se også borettslagets hjemmeside på www.pp11-13.no for ytterligere informasjon.

Nøkler

Nøkler til inngangsdører kan bestilles via forretningsfører. Det er viktig å oppgi leilighetsnummer samt nummeret som er inngravert på nøkkelen. Det er kun andelseiere som kan bestille nøkler.

Nøkler til kjellerboder bestilles via styret i borettslaget.

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 4164435. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr på pt kr 4 300.

Ved forespørsel til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1. mai og 1. november på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Vårt borettslag er medlem i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.