

Til andelseierne i Pilestredet Park 11-13 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 9. april 2018 kl. 17.00 i OBOS' møtelokaler, Hammersborg torg 1.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom 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 Pilestredet Park 11-13 Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, 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 generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Pilestredet Park 11-13 Borettslag
avholdes mandag 9. april 2018 kl. 17.00 i OBOS' møtelokaler, Hammersborg torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 27.02.2018
Styret i Pilestredet Park 11-13 Brl

Tone V. Temtemoen /s/

Aage Christiansen /s/

Knut Hoås /s/

Protokoll fra ordinær generalforsamling blir lastet opp på borettslagets hjemmeside.

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tone V. Temtemoen	Pilestredet Park 12 B
Styremedlem	Aage Christiansen	Pilestredet Park 11 C
Styremedlem	Knut Hoås	Pilestredet Park 12 B
Varamedlem	Lars Even Johansen	Pilestredet Park 12 A
Varamedlem	Håvard Nystad Kleven	Pilestredet Park 11 C
Varamedlem	Hege Alsterlund Orton	Pilestredet Park 11 B

Valgkomiteen

Hans J. Larsen Pilestredet Park 11 C

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

Generelle opplysninger om Pilestredet Park 11-13 Brl

Borettslaget består av 113 andelsleiligheter.

Pilestredet Park 11-13 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992212519, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 11 12 13

Gårds- og bruksnummer: 208 / 922

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Pilestredet Park 11-13 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid vår 2017- vår 2018

Vedlikehold av fasader

Det er gjennomført omfattende vedlikeholdsarbeid på de ytre fasader. Arbeidet omfatter vegger, gesims, fasadestein, glassbyggerstein, balkongdekker samt pussede rene flater. Bakgrunnen for arbeidet var at det var store betongskader på fasadene. Skadene utgjorde en sikkerhetsmessig risiko, og var dessuten nødvendig som for å forebygge ytterligere følgeskader. Også underveis i arbeidet ble det oppdaget store skader som måtte utbedres løpende. Ett eksempel er skader på inngangsparti ved legesentret. Tilstanden var her av en slik karakter at det kunne medført risiko for personskade. For nærmere opplysninger om vedlikeholdsarbeidet viser styret til skriv inntatt som vedlegg til årsberetningen.

Søppelanlegg

Det er installert nytt søppelanlegg. Formålet var å bedre lukt- og lydforhold samt å fremme miljøet i omkringliggende arealer. Tiltaket har medført at våre daglige driftskostnader er redusert. For nærmere detaljer viser styret til skriv inntatt som vedlegg til årsberetningen.

Nøkkelgjennomgang

Det ble i tråd med forrige års generalforsamling gjennomført nøkkelgjennomgang. Bakgrunnen for vedtaket var at det gjennom mange år er produsert, og delt ut et stort antall lås-brikker. Kombinert med at det omsettes leiligheter i borettslaget, og ikke alle brikker blir levert til ny eier, er det etter hvert kommet et betydelig antall brikker på avveie. Gjennomgangen ble igangsatt og forsøkt gjennomført i begynnelsen av november 2017. Det viste seg å være i overkant optimistisk å få et stort antall beboere til å møte opp på miljørommet i løpet av to kvelder, så etterarbeidene med brikkegjennomgangen ble også av betydelig omfang. Arbeidene med gjennomgang og verifisering av brikkene er nå avsluttet. Gjennomgangen har medført sletting av 100-120 brikker av totalt 500, og styret vurderer kontrollen som vellykket. Vi takker for alles bidrag og velvilje i gjennomføringen.

Brann

Det er i tråd med vedtak på generalforsamlingen igangsatt tiltak vedrørende brannsikkerhet, herunder tilta overfor øvrige sameiere. For ytterligere opplysninger viser til vedlagte skriv om brann.

Løpende tiltak

Vi har i det siste året vært plaget av flere lekkasjer. Gjennom flere bygningsmessige tiltak håper styret at forholdene vil være bedret når vi nå går våren 2018 i møte.

Økonomiske tiltak

Det er i løpet av året gjennomført en betydelig reduksjon i de daglige driftskostnader. Reduksjonen skyldes at styret og dugnadsgruppe har bidratt med en betydelig arbeidsinnsats i de daglige gjøremålene. Blant annet er det gjennomført systematiske tiltak knyttet til det daglige vedlikeholdsarbeidet – både når det gjelder elektro, vann, varme og heis.

Det er videre utviklet et samarbeid med «Medarbeiderne» knyttet til ytre vedlikehold. Medarbeiderne fremmer sosialt entreprenørskap, og har i det siste vært i fokus både generelt og spesielt gjennom kronprins Haakon Magnus og prinsesse Märtha Louise engasjement i media.

Avsluttende kommentar

Styret har i forbindelse med innkalling til generalforsamling fått forespørsel fra beboer med forespørsel om styret kan gi nærmere redegjørelse for vedlikeholdet av inngangsparti ved legesentret, balkonger og søppelanlegg. Skriv med mer detaljerte opplysninger følger derfor vedlagt.

Styret vil også fremheve at vi setter stor pris på all praktisk bistand som bidrar til bedret vedlikehold og trivsel i bofellesskapet.

Planlagt, nødvendig og ønskelig arbeid vår 2018 – vår 2019:

Av hensyn til forutberegnelighet i driften ønsker styret også å knytte kommentarer til behovet for fremtidig vedlikehold i borettslaget.

Allerede planlagte tiltak:

- PP11-13 fikk før jul avslag på klage til fylkesmannen om installering av glassfasader på balkongene. De fire glassveggene i PP 13 mot Katedralskolen vil derfor bli reinstallert.
- Samarbeidet med Medarbeiderne vil videreutvikles.

Tiltak som etter styrets vurdering er nødvendig å prioritere:

1. Maling av veggearealer i barnehageområdet. Arbeidet må gjennomføres i sommerferien pga driften i barnehagen.
2. Maling av vegg ved inngangen i PP11-13.
3. Legging av flis i inngangspartiet i PP11-13.
4. Installere renseanlegg for varmeanlegget. Bakgrunnen er at det er registret høye PH verdier på vannet, og dersom arbeidet ikke gjennomføres må det påregnes vedlikeholdskostnader på røranlegg.
5. Forbedre bruk av heis - eks gjennom å henge opp nøkkel eller finne annen metode som gjør det lettere for beboere å bruke heisene uten at de stopper.
6. Bytte strømmålere i henhold til offentligrettslige krav. For nærmere detaljer se vedlagte skriv inntatt i årsberetningen.
7. Utbedre og gjennomføre mulige tiltak i tilknytning til nylig oppdagede lekkasjeskader i vindu- og dørpartier i toppetasjen i 11A.
8. Utrede og gjennomføre mulige tiltak knyttet til forekomst av fukt i garasjeanleggets nedgang. Etter en gjennomgang viser det seg at det er høy fuktighet i trappeoppgangen og at det oppstår soppdannelse. Årsaken er at arealet ikke er tilkoblet avlufting. Fuktproblemene, herunder hvorvidt ansvaret tilhører garasjeanlegget eller SE11-13 må utredes. Estimert kostnad er rundt kr 120 000,- med kjerneboring, tilkobling av ventilasjonsanlegg og rengjøring av hele gangen med mulig behandling av gulv i første etasje.
9. Legge asfalt på gangarealer ut mot Ullevålsveien i etterkant av at det her skal gjennomføres gravearbeider og fjerning av sopp.

Styret mener at postene 1-4 kan estimeres til kr 250 000, og det bemerkes at post 4 vedrørende renseanlegget vurderes å være av absolutt nødvendighet. Det bemerkes at kostnadene er høyst usikre, og dessuten eksklusiv moms.

Det er også ønskelig å:

1. Gjennomføre rens av kloakkrør for å forebygge utgifter til uønskede hendelser.
2. Etablere nytt belegg i heisgulv av hensyn til renhold.
3. Etablere platting foran og endre bruken av det gamle miljørommet. Plattingen foreslås brukt til kombinert oppstillingsplass for kjøretøy i forbindelse med vedlikeholdsarbeid samt sitteplasser for beboere.
4. Åpne utgangsdør mot Ullevålsveien.

Avfallsbehandling



Generalforsamlingen, 2017 fattet vedtak om å etablere nytt system for avfallsbehandling. Begrunnelsen for vedtaket var i hovedsak forventninger om redusert støy, reduserte kostnader samt frigjøring av miljørommet till alternativ bruk. Styrets hadde i forkant innhentert overslag som antydte en kostnadsramme på ca. 500 000.

Arbeidet ble igangsatt høsten 2017 og på tross av at grunnarbeidene blottla både gammel asfalt og fjell like under overflaten, noe som medførte betydelige ekstraarbeider i form av pigging, endte sluttregningen for fire containere på akseptable kr. 429.000.

Containerene ble tatt i bruk i november 2017, og styret anslår en årlig besparelsene i størrelsesorden kr. 125.000. Støyplassene er eliminert, og miljørommet er nå disponibelt til andre formål. Forutsetningene for generalforsamlingens beslutning er således oppfylt.

Avslutningsvis nevnes at det skal monteres låser på restavfallscontainerene for å unngå at uvedkommende benytter seg av en tjeneste som vårt borettslag betaler for. Etter erfaringene med gjennomgang av Salto brikker har det vært et poeng for styret å kunne benytte eksisterende brikker for å åpne innkastene uten å måtte innkalle beboerne for ny oppdatering. Det har vist seg å ta lengre tid enn antatt, men i skrivende stund har vi fått signaler om at det skal gå i orden raskt.

Brannvern.

PP 11 - 13 har heldigvis vært forskånet for alvorlige episoder i forbindelse med brann. Dessverre er brann i (bolig) bygninger den hyppigste av de oppdragstyper som brann- og redningsetatene har håndtert.

Som eier av bygning har sameiet, representert ved styret, et overordnet ansvar for brannsikkerheten, og skal dermed sørge for nødvendige sikringstiltak for å forebygge og avgrense brann, eksplosjon og annen ulykke (forskrift om brannforebygging).

Kritiske faktorer for boenhetene er, for å nevne noen; røykvarslingsanlegg - slokningsutstyr - sprinkleranlegg - rømningsveier - spredningsbegrensning ...

Det er igangsatt HMS rutiner for borettslaget, men for vår bygningsmasse, som også inkluderer flere andre eierseksjoner, er brannvern så sentralt at det er ønskelig/nødvendig å iverksette et profesjonelt regime for dokumentasjon av oppfølgingen.

Styret tar dette ansvaret på alvor og utreder mulige samarbeidspartnere. Ytterligere informasjon vil komme i form av nyhetsbrev.

Måling av strøm - AMS målere.

Gjennom vedtatte endringer i kontrollforskriften har NVE pålagt Norske nettselskaper, i vårt tilfelle Hafslund, å utvikle fellesmålinger av boenheter slik at den enkelte boenhet måles og avregnes hver for seg.

Tjenesten med avlesning og avregning av strøm og varme utføres pr. i dag av Techem.

For oss betyr dette i praksis at hver beboer/eierseksjon får egen måler for strøm og kan velge leverandør av kraft etter ønske. For fjernvarme vil avlesning og avregning inntil videre fortsette som i dag.

Utfordringen er at målerne er for store til å passe inn i våre sikringsskap. Det betyr at de enten må plasseres på vegg i entre, eller at de plasseres ved hovedsikringene som befinner seg i trappegang. Eventuelle andre løsninger vil også vurderes.

Kostnadene ved bytte av selve måleren betales av Hafslund, men tilrettelegging må utføres og bekostes av boligselskapet. Avhengig av løsning kan dette medføre betydelige kostnader.

Styret er for tiden i gang med å utrede alternative løsninger for gjennomføring.

Dokumentasjon på arbeid knyttet inngangspartiet og balkonger – Forslag fra Lars Fredrik Styren

Vedlagt legges dokumentasjon på arbeid ved inngangspartiet og balkonger:

Overbygg Legesenteret i Pilestredet Park 11-13.

Det ble utført nødvendig vedlikehold som flg. av store lekkasjer og råteskader.

Vedlagte bilder viser situasjonen , som var av en slik art at det var fare for nedfall av bygningskonstruksjoner som kunne medføre personskaade.

Kostnadene for dette arbeidet er ca 200.000 eks mva.



Nødvendig utført vedlikehold på balkonger i Pilestredet Park 11-13.

Som vist i vedlagte bilder hadde balkongene feil /manglende fall , manglende overflatebehandling /membran belegg .
Det var på mange steder motfall mot vegg og balkongdør.

Vedlikeholdsarbeidet ble utført for å stoppe fuktgjennomgang og videre skader på bygningskonstruksjonen.

På mange balkonger lå det fliser m.m. som var lagt uten at fall og membraner var ivaretatt.

Balkongene ble slipt og det ble lagt nødvendig fall med en kombinert membran og overflateløsning.

Gjennomsnittlig pris pr balkong ca 25.000 eks mva

Med vennlig hilsen

NOR entreprenør AS

Geir Hopland

Daglig leder

Mobil [901 74 420](tel:90174420)

geir@norentreprenor.no

Gladengveien 1

0661 Oslo

Tlf. [2257 8360](tel:22578360)

Fax. [2219 2218](tel:22192218)

post@norentreprenor.no

www.norentreprenor.no





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 5 661 017,-. Dette er kr 498 123,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkreving i henhold til styrevedtak og eiendomsskatt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 6 472 493,-. Dette er kr 868 973,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til nødvendig fasaderehabilitering. Det er kjøpt inn fire nye søppelcontainere, dette er i henhold til vedtak fra fjorårets generalforsamling.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -2 633 367,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2017 ble det innbetalt kr 400 000,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -2 990 315,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 387 068,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet Park 11-13 Brl.

Lån

Pilestredet Park 11-13 Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på +30 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2018.

Felleskostnadene ble økt for få inntektene opp på et forsvarlig nivå i forhold til forventede driftskostnader i borettslaget. Felleskostnadene økte i snitt kr. +597,- per måned.

Bakgrunnen for økningen var:

- Forsikringspremien forventes å øke med minst +5 %. Indeksjusteringen for bygninger blir på +1,8 % fra 1. januar 2018. I tillegg foretar forsikringsselskapet individuell prisjustering basert på boligselskapets skadehistorikk.
- Kommunale avgifter øker med følgende satser: +10 % for renovasjon og +5 % for vann og avløp. Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september.
- Økte kapitalkostnader i forbindelse med låneopptak til nødvendig vedlikehold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på tre egne side

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		335 714	793 094	335 714	387 068
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 633 367	8 742 834	-2 692 520	303 580
Tillegg for nye langsiktige lån	18	3 200 000	800 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-90 880	-2 765	-75 466	-663 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-400 000	-10 011 250	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	13 801	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-24 399	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		51 354	-457 380	-2 767 986	-359 420
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		387 068	335 714	-2 432 272	27 648
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 645 013	1 473 418		
Kortsiktig gjeld		-1 257 945	-1 137 704		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		387 068	335 714		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 182 965	2 980 729	2 642 004	2 667 345
Innkrevde felleskostnader	2	3 462 119	3 107 750	2 963 996	3 626 655
Andre inntekter	3	15 933	21 019	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 661 017	6 109 498	5 606 000	6 294 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-8 460	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-60 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 854	-11 531	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-122 588	-119 335	-122 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-19 275	-29 208	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 849 047	-295 678	-2 865 500	-170 500
Forsikringer		-33 751	-14 213	-63 000	-35 000
Kommunale avgifter	9	-50 027	-20 288	0	0
Kostnader sameie		-1 894 027	-3 057 151	-2 050 000	-2 894 000
Kabel-/TV-anlegg		-319 502	-722 877	-311 000	-315 500
Andre driftskostnader	10	-35 503	-61 552	-35 100	-37 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 472 493	-4 400 293	-5 603 520	-3 740 420
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-811 476	1 709 205	2 480	2 553 580
Innbetalt andel fellesgjeld		400 000	10 011 250	0	0
DRIFTSRESULTAT		-411 476	11 720 455	2 480	2 553 580
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 126	6 398	0	0
Finanskostnader	12	-2 226 016	-2 984 018	-2 695 000	-2 250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 221 890	-2 977 620	-2 695 000	-2 250 000
ÅRSRESULTAT		-2 633 367	8 742 834	-2 692 520	303 580
Overføringer:					
Til annen egenkapital		-2 633 367	8 742 834		

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	282 011 500	282 011 500
Tomt		38 456 000	38 456 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	92 900	68 501
SUM ANLEGGSMIDLER		320 560 400	320 536 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 162	1 912
Kundefordringer	14	1 693	0
Kortsiktige fordringer	15	92 895	0
Energiavregning	16	334 078	398 928
Driftskonto OBOS-banken		1 210 798	69 892
Sparekonto OBOS-banken		387	1 002 686
SUM OMLØPSMIDLER		1 645 013	1 473 418
SUM EIENDELER		322 205 413	322 009 419
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 113 * 5000		565 000	565 000
Annen egenkapital	17	120 736 113	123 369 480
SUM EGENKAPITAL		121 301 113	123 934 480
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	118 439 355	115 730 235
Borettsinnskudd	19	81 207 000	81 207 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		199 646 355	196 937 235
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 491	200 525
Leverandørgjeld		907 423	727 279
Kassekreditt (innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		197 314	12 016
Påløpte avdrag		14 377	0
Annen kortsiktig gjeld	20	43 340	197 883
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 257 945	1 137 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 205 413	322 009 419
Pantstillelse	21	243 760 500	320 467 500
Garantiansvar	22	326 375	451 838

Oslo, 27.02.2018
Styret i Pilestredet Park 11-13 Brl

Tone V. Temtemoen /s/

Aage Christiansen /s/

Knut Hoås /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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 inntektsføres i selskapet 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 pantobligasjonen 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**

Ekstra felleskostnader for 2 md.	442 196
Eiendomsskatt	56 216
Felleskostnader	2 653 183
Kabel-TV	310 524
Reg.kapitalkostnader (IN)	-39 241
Kapitalkostnader (IN)	2 222 206
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 182 965
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 462 119

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	12 600
Reskontrokorrigeringer	333
Salg av nøkler	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	15 933

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2016/2017, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 854.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 275
SUM KONSULENTHONORAR	-19 275

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Fasade- og balkongrehabilitering (borettslagets andel fra sameiet)	-3 259 775
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 259 775
Drift/vedlikehold bygninger	-86 680
Drift/vedlikehold VVS	-35 597
Drift/vedlikehold elektro	-12 092
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (kr. 429 000,- til nye søppelcontainere).	-432 859
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 571
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 200
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 273
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 849 047

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 027
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-50 027

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-7 239
Andre fremmede tjenester	-1 305
Trykksaker	-2 775
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 050
Andre kontorkostnader	-6 851
Porto	-11 115
Bank- og kortgebyr	-3 168
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 503

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	941
Renter av sparekonto i OBOS-banken	387
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 093
Renter v/avregning Sameiet Pilestredet Park 11-13	1 606
Andre renteinntekter	99
SUM FINANSINTEKTER	4 126

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken, renter lån 1 (IN)	-2 182 415
OBOS-banken, renter lån 2	-37 780
OBOS-banken, termingebyr lån	-1 100
OBOS-banken, etableringsgebyr lån	-2 000
OBOS-banken, provisjon kassekreditt	-244
Renter v/avregning Sameiet Pilestredet Park 11-13	-1 619
Andre rentekostnader	-858
SUM FINANSKOSTNADER	-2 226 016

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, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer 31.12.17	29 616
Avsetning tap på fordringer	-27 923
SUM KUNDEFORDRINGER	1 693

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	14 301
Get, forskuddsregistrert 1. kv. 2018	78 594
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	92 895

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger á konto	-1 492 949
SUM INNTEKTER	-1 492 949

KOSTNADER

Techem, serviceavgift	73 410
Fjernvarmekostnad 12 md.	989 338
Strømkostnad 12 md.	764 279
SUM KOSTNADER	1 827 027

SUM ENERGIAVREGNING**334 078**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-3 991 387
Egenkapital fra IN tidligere	124 327 500
Egenkapital fra IN 2017	400 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	120 736 113

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: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken 1

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

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,9 %. Løpetiden er 50 år til 2058

Opprinnelig 2008	-239 260 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	124 327 500	
Nedbetalt i år, IN	400 000	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-114 533 000

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-800 000	
Økning i år	-3 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 765	
Nedbetalt i år	90 880	
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-3 906 355
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-118 439 355

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	OBOS-banken 1	Første avdrag er 30/10- 2018
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2018		
617		200
317, 614, 716		450
711		500
207		650
514		700
206		1 050
		1 200
208		1 250
401		1 300
202, 215		1 350
5, 408		1 400
223, 315		1 450
213, 415, 517		1 500
615		1 550
102, 105, 201		1 600
203, 219, 301		1 650
302		1 700
413, 5608		1 950
316, 515		2 000
406		2 050
307, 509, 616		2 150
214, 222, 304, 411, 609		2 250
314, 518		2 300
211, 414		2 350
405		2 550
412		2 700

212, 409, 707	2 750
610	2 800
701	2 950
417	3 000
519	3 150
706	3 200
205, 709	3 350
303	3 450
106, 403	3 600
104, 5606	3 700
103, 5601	3 800
210, 613	4 100
612	4 350
512	4 500
715	5 800
8701	7 500

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto Pilestredet Park 11-13 Sameie:

Saldo 1.1	-173 884	
Avregning 2017	130 544	-43 340
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-43 340

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	81 207 000
Pantelån	118 439 355
Påløpte avdrag	14 377
Beregnete IN forpliktelser	124 727 500
TOTALT	324 388 232

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	282 011 500
Tomt	38 456 000
TOTALT	320 467 500

NOTE: 22**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. 326 375.

Selskapets andel i Sameiet Pilestredet Park 11-13 vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr. 92 900.

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

**Innstilling fra valgkomiteen i Borettslaget Pilestredet Park 11-13
til Generalforsamling den 9 april 2018.**

På valg:

Styremedlem: Knut Hoaas

Varamedlemmer: Lars Even Johansen, Håvard Nystad Kleven,
(Hege Orton ønsker ikke gjenvalg).

Innstilling:

Til Styret:

Knut Hoaas gjenvelges.

Som varamedlemmer:

Lars Even Johansen, Håvard Nystad Kleven, Rolf Lind (ny), Kim Martinsen (ny).



Hans J. Larsen

valgkomite

Orientering om borettslagets drift

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10250. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, 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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av 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 del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04.xxxx** og **30.10.xxxx** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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