

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er 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 2012

Ordinær generalforsamling i Pilestredet Park 11-13 Brl avholdes onsdag 02.05.2012 kl. 18.00 i Sal 1, Hammerborg Torg 1 (hovedkontoret til OBOS).

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 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 11.04.2012
Styret i Pilestredet Park 11-13 Brl

Martin Prytz /s/

Birgit Enger /s/

Knut Hoås /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

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	Kim Martinsen	Pilestredet Park 12 A

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 boretts til 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.

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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000.

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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe 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

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

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

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år inngått ny avtale med Telio. Den nye 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

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Styrets arbeid

Styret møtes jevnlig i formelle styremøter og jobber aktivt med å sørge for et best mulig bomiljø for borettslagets beboere i Pilestredet Park 11-13. Det har vært mange saker på agendaen i året som har gått og styret ønsker å fremheve følgende saker;

- Styret har hatt som mål å få på plass en god og effektiv kommunikasjonskanal med borettslagets beboere – og hjemmesiden www.pp11-13.no er et resultat av dette. Kontaktskjema til styret, vaktmestertjeneste og nyhetsbrev er også en del av hjemmesiden. Styret vil i all hovedsak benytte dette til informasjon overfor beboerne og oppslagstavler i ganger vil kun bli benyttet ved enkelte anledninger der dette er nødvendig.
- Utearealene har vært gjenstand for en del utbedringer i 2011. Det har vært lagt vekt på både det estetiske og praktiske ved beplantningen, herunder det å skape et trivelig uterom som også skjerner borettslaget fra omgivelsene. Mindre utbedringer vil også finne sted i 2012.
- Styret gjennomfører jevnlig vedlikeholdsarbeid i samarbeid med vaktmester og utvalgte håndverkere. Ansvar for vedlikeholdet ligger i hovedsak hos Sameiet Pilestredet Park 11-13, men styret i borettslaget er gjennom sin representasjon i sameiets styre en aktiv deltaker i arbeidet.
- Borettslaget har i likhet med tidligere år, hatt utfordringer med innbrudd i bygget og særlig i bodområdene. Som en konsekvens av dette, valgte styret i 2012 å investere i et nytt adgangssystem for å få bedre kontroll med inn- og utpasseringer, samt begrense tilgangen til bodområdene. Styret har også forsøkt å ferdigstille kartleggingen av bodområdene og sørget for at alle boder skal være merket. Systemet vurderes også utvidet til inngangsdørene på sikt, som også er en mer lønnsom og robust løsning på lengre sikt.
- Miljørommet ble pusset opp i 2011/2012 og det ble i den anledning etablert et styrerom og redskapsrom for vaktmester og vaskere. Formålet med ombyggingen har også vært å redusere omfanget av søppel som ble hensatt og det har vist seg i etterkant å ha en god effekt.
- Styret har vært engasjert i saken vedrørende salg av garasjeplasser i parkeringsanlegget. Herunder; vurdert om borettslaget er i stand til å overta anlegget og sett på ulike løsninger for tildeling av plasser. Imidlertid så har ikke eiere vært interessert i å gå i forhandlinger på det prisnivå som styret har skissert. Resultatet er dermed at plassene nå planlegges solgt enkelvis på det åpne marked. Styret har imidlertid sikret at borettslagets rettigheter er ivaretatt, uavhengig av utfall av salgsprosessen.
- Tjenestene fra Homepage har vært under stadige diskusjoner og i 2012 så ble det i av styret utformet en spørreundersøkelse for å få en best mulig oversikt over de problemer som beboerne har hatt med de ulike tjenestene. Det er i hovedsak Calling-anlegget som er gjenstand for mest negative tilbakemeldinger. Styret jobber for tiden med å finne løsninger på dette, samt forsøke å få til en bedre avtale med Homepage eller andre leverandører.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

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 2012.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 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 2011 var til sammen kr **13 632 980**.

Andre inntekter kommer i hovedsak fra etterbetaling og avregning av strøm og fjernvarme for 2010.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var på kr 5.106.756,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 147.000,-, mens regnskapet viser kr 76.404,-. Andre driftskostnader ble budsjettert med 221 000,-, mens regnskapet viser 70 533,-.

Avvik i forhold til budsjett skyldes i all hovedsak reforhandling av vaktmesteravtale og ellers lavere kostnadsbruk enn planlagt/forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 18.296.170,- foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2011 ble det ekstraordinært innbetalt kr 17.791.250,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr [beløp]

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2011 utgjorde kr 774.741,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2011.

Lån

Borettslaget har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 4,05%, første avdrag forfaller 01.08.2018.

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

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto: 0,40 % for alle innskudd

Renter på sparekonto: 3,50 % for innskudd under kr 500 000

3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2012.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er ovenfor. For øvrig vises det til de enkelte tallene for respektive kategori i budsjettet.

Oslo, 11.04.2012

Styret i Pilestredet Park 11-13 Brl

Martin Prytz /s/

Birgit Enger /s/

Knut Hoås /s/



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no
Org.nr. 993 606 650 MVA

BDO AS
Postboks 1704 Vika
Munkedamsveien 45
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i
Pilestredet Park 11-13 BRL

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet Park 11-13 BRL som viser et overskudd på kr 18 296 170. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers 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 regnskapsestimatene utarbeidet av forretningsfører 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 BRL per 31. desember 2011 og av resultater og endringer i disponible midler 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 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 styret og forretningsfører 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.

19. april 2012

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s/
statsautorisert revisor

5721 - PILESTREDET PARK 11-13 BRL**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.

Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01	262 781	637 829	262 781	774 741
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskap)	18 296 170	17 287 423	-401 287	63 312
Tillegg for nytt langsiktig lån	17 178 371 750	0	0	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	17 -178 371 750	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -17 791 250	-17 667 500	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	7 040	5 030	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	511 960	-375 047	-401 287	63 312
C. DISP. MIDLER PR. 31.12	774 741	262 781	-138 506	838 053
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 535 857	2 328 132		
Kortsiktig gjeld	-1 761 116	-2 065 351		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	774 741	262 781		

5721 - PILESTREDET PARK 11-13 BRL

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		8 056 931	8 263 830	8 238 967	8 451 516
Innkrevde felleskostnader	2	4 793 155	4 258 857	4 670 614	5 018 940
Andre inntekter	3	782 894	775 589	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 632 980	13 298 276	12 909 581	13 470 456
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-22 560	-11 280
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 379	-8 333	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 955	-97 118	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-55 408	-104 500	-67 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-76 404	-199 024	-147 000	-50 000
Forsikringer		-76 316	-69 261	-65 000	-75 000
Kostnader sameie		-1 794 180	-1 617 921	-1 862 716	-1 862 712
Energi/ fyring	9	-1 833 116	-2 030 907	-1 530 208	-1 799 768
Kabel- / TV-anlegg		-907 905	-914 768	-900 384	-900 384
Andre driftskostnader	10	-70 533	-225 396	-221 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 106 756	-5 449 786	-5 081 868	-4 955 144
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		8 526 223	7 848 490	7 827 713	8 515 312
Innbetalt andel fellesgjeld		17 791 250	17 667 500	0	0
DRIFTSRESULTAT		26 317 473	25 515 990	7 827 713	8 515 312
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 532	38 275	10 000	0
Finanskostnader	12	-8 057 836	-8 266 842	-8 239 000	-8 452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 021 304	-8 228 567	-8 229 000	-8 452 000
ÅRSRESULTAT		18 296 170	17 287 423	-401 287	63 312
Overføringer:					
Til annen egenkapital		18 296 170	17 287 423		

5721 - PILESTREDET PARK 11-13 BRL

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	282 011 500	282 011 500
Tomt	13	38 456 000	38 456 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	134 481	141 521
SUM ANLEGGSMIDLER		320 601 981	320 609 021
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		102 653	15 625
Kundefordringer	14	4 006	11 860
Kortsiktige fordringer	15	289 580	227 862
Driftskonto i OBOS		725 775	655 312
Sparekonto i OBOS		1 413 843	1 417 473
SUM OMLØPSMIDLER		2 535 857	2 328 132
SUM EIENDELER		323 137 838	322 937 153
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt EK 113 * 5000		565 000	565 000
Annen egenkapital	16	61 232 972	42 936 802
SUM EGENKAPITAL		61 797 972	43 501 802

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	178 371 750	196 163 000
Borettsinnskudd	18	81 207 000	81 207 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		259 578 750	277 370 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		224 656	277 518
Leverandørgjeld		198 943	399 137
Påløpne renter		1 313 873	1 376 903
Annen kortsiktig gjeld	19	23 644	11 793
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 761 116	2 065 351

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**323 137 838 322 937 153**

Pantstillelse	20	320 467 500	320 467 500
Garantiansvar	21	396 982	263 604

OSLO, 11.04.2012,

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 regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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	2 317 284
Strøm/lys	1 576 151
Kabel TV	899 720
Reg.kapitalkostnader (IN)	3 810
Kapitalkostnader (IN)	8 053 121
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-8 056 931
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 793 155

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydning reskontro felleskostnader	247
Erstatning fra tidligere andelseier	15 280
Inergi AS, avregning strøm og fjernvarme for 2010	767 367
SUM ANDRE INNTEKTER	782 894

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

Det har ikke vært ansatte i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr. 160 000
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 3 200. Jfr. note 10

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 9 379

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 641
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 768
SUM KONSULENTHONORAR	-55 408

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 297
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 107
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-76 404

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

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-605 881
Fjernvarme	-1 168 378
Inergi AS, energiservice og administrasjonsgebyr	-58 856
SUM ENERGI / FYRING	-1 833 116

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 743
Vaktmestertjenester	-11 616
Andre fremmede tjenester	-2 000
Trykksaker	-1 607
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Andre kontorkostnader	-2 597
Porto	-10 782
Reisekostnader	-288
Gaver	-770
Bank- og kortgebyr	-1 198
Velferdskostnader	-476
Konstaterte tap	-3 333
Avsetning tap på fordringer	-27 924
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 533

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 861
Renter av sparekonto i OBOS	13 843
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 614
Renter v/avregning Sameiet Pilestredet Park 11-13 (S.5720)	6 785
Andre renteinntekter	4 429
SUM FINANSINNTEKTER	36 532

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

DnB NOR, renter lån, innfridd i år	-7 698 468
DnB NOR, termingebyr lån	-300
Handelsbanken, renter lån	-358 163
Renter leverandørgjeld	-905
SUM FINANSKOSTNADER	-8 057 836

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris 2008	282 011 500
SUM BYGNINGER	282 011 500

Tomten ble kjøpt i 2008 G.nr.208 / b.nr.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 pr. 31.12.11	31 930
Avsetning tap på fordringer	-27 924
SUM KUNDEFORDRINGER	4 006

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sameiet Pilestredet Park 11-13, avregning totalt	98 776
Hafslund Fjernvarme, til gode v/årsavregning 2011	78 047
Andre forskuddsregistrerte kostnader	112 756
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	289 580

Posten "Andre forskuddsregistrerte kostnader" gjelder fakturaer vedr. 2012 med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling foretas i 2012.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	344 222
Egenkapital fra IN tidligere	43 097 500
Egenkapital fra IN 2011	17 791 250
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	61 232 972

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**

DnB NOR

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

Renter v/innfrielse 14.12.11: 4,45 %, løpetid 50 år

Opprinnelig 2008	-239 260 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år / refinansiert til lån i Handelsbanken	178 371 750	
Nedbetalt tidligere, IN	43 097 500	
Nedbetalt i år, IN	17 791 250	
Restgjeld til banken pr. 31.12.11		0

HANDELSBANKEN

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

Renter 31.12.11: 4,05 %, løpetid 50 år

Opprinnelig 2011 (2008)	-239 260 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	43 097 500	
Nedbetalt i år, IN	17 791 250	
Restgjeld til banken pr. 31.12.11		-178 371 750
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-178 371 750

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. Estimert 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, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Leilighetsnr	Lån i Handelsbanken	
	Første forfall 01/05-2018	
617		100
711		250
510		270
207		350
514		370
614		610
218		620
208		650
401		680
202, 215, 308		700
1		710
408, 5		730
223, 315		760
415		780
213		790
517		800
615		810
102, 105, 201		840
219, 203, 301		870
302		900
402		930
413		1 040
101, 515		1 070
307		1 130
509		1 140
216, 306, 407		1 150
214, 222, 411, 609		1 180
314		1 210
211, 414		1 240
305		1 320
405		1 350
406		1 380
511		1 390
316, 412		1 430
212, 409, 707		1 460
4		1 470
610		1 490
518		1 500
317		1 520
616		1 550
701, 2		1 570
611		1 580
417, 710		1 600
5603		1 630
519		1 670
706		1 690

205, 709	1 770
206, 303	1 830
404	1 880
106, 304, 403	1 910
104, 5604, 5606	1 970
716	2 000
103, 220, 5601	2 030
5608	2 110
703	2 130
210, 613	2 190
618	2 220
217	2 250
310, 311	2 280
410, 612	2 310
512	2 390
714	2 950
715	3 090
8701	3 990

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-81 207 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-81 207 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-15 559
Utlegg v/styret	-3 964
Til gode v/strømvaregning (utflyttere)	-4 121
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 644

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 320 467 500,- Sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011
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. 396 982.

Selskapets andel i Sameiet Pilestredet Park 11-13 vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr. 134 481.

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