



INNKALLING 2026

AS Pihløyken Byggeselskap

Onsdag 18.03.2026 kl. 17:00

Lilleborg Kirke

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap

Møtet finner sted onsdag 18.03.2026 kl. 17:00 - Lilleborg Kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte AS Pihlløkken Byggeselskap det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppussing av bad
- 5.2 Forsøpling fra naboene
- 5.3 Snøstoppere på taket

6 Valg

- 6.1 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 190 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppussing av bad

Bad har en brukstid på 20-30 år, og badene ble sist pusset opp i 2003/2004, altså 23 år siden. Når vaktmesterboligen er solgt og vinduer er byttet kan det være smart å begynne å tenke på bad, før de blir alt for gamle.

Forslag til vedtak: Begynne prosessen for å pusse opp bad

Styrets innstilling: ORIENTERINGSSAK: Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene over tiltak styret mener burde prioriteres. Felles oppussing av badene de neste 10 årene er ikke noe styret kommer til å prioritere som nødvendig vedlikehold da det er andre ting som burde prioriteres først. Det er flere som har pusset opp badene sine i ettertid, så felles oppussing er ikke relevant for alle. Styret kan være behjelpelig å organisere felles oppussing for de som ønsker, hvor beboer betaler direkte selv dersom det er flere som ønsker dette. Styret kan innhente pristilbud.

5.2 Forsøpling fra naboene

Det ser ikke ut til at Heimstaden klarer å gjøre noe med at noen av deres beboere legger søppelet sitt utenfor vårt søppelskur. Hva er planen for å få gjort noe her? Begynner å bli veldig lei av at det ofte flyter søppel rundt inngangen vår.

Forslag til vedtak: -flytte søppelskurene inn i bakgården

-anmelde Heimstaden for forsøpling

Styrets innstilling: ORIENTERINGSSAK: Styret hadde originalt tenkt til å vente med salg av vaktmesterbolig, men vurderer å fremskyve planer om nedgravd søppel-løsning. Styret tror dette vil hjelpe med

forsøpling, og ser på muligheter til å oppgradere med nytt gjerde og utelys. Takk for innspill.

5.3 Snøstoppere på taket

Det er behov for (lovpålagt) snøstoppere på taket ut mot gaten. Behovet har vært meldt siden 2019, men saken har blitt utsatt hvert år.

Forslag til vedtak: Snøstoppere monteres så fort været tillater det, eller i forbindelse med nytt tak. Hvis det gjøres i forbindelse med nytt tak må dette også gjennomføres så fort været tillater det.

Styrets innstilling: ORIENTERINGSSAK: Styret hadde blikkenslager på besøk for befaring av snøstoppere i 2024/2025. Styret fikk da klar beskjed om at vi må bytte taket og at de ikke ville installere snøstoppere. Bytting av tak vil koste estimert 2 000 000 kr (rapport fra 2020). Dette vil øke felleskostnadene. Vi hadde håpet på å få samlet dette i et prosjekt med vinduene når vi fikk solgt vaktmester-leiligheten. Styret vurderer nå å sette i gang prosessen tidligere, uten salg da dette tar tid. Tar opp lån som finansiering. Må undersøke om vi får lån.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karina Solberg, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Leif Marius Sethne Reppen, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Roy Blum, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Guri Kringstad, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Martin Maursund Rishovd, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Guri Kringstad, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år gjenvalg
Varamedlem, Martin Maursund Rishovd, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år gjenvalg

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 427 673	1 047 362
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	548 474	289 195
Tilbakeføring av avskrivning	36 202	30 886
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-91 126
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-381 913	151 356
B. Årets endring disponible midler	202 763	380 311
C. Disponible midler	1 630 435	1 427 673
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 210 245	1 602 212
Kortsiktig gjeld	-579 810	-174 539
C. Disponible midler	1 630 435	1 427 673

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

Resultatregnskap 2025 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 924 619	3 951 116	4 094 313	3 942 715
Sum driftsinntekt		3 924 619	3 951 116	4 094 313	3 942 715
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	14 232	0	0
Sum driftsinntekt		0	14 232	0	0
Sum inntekt		3 924 619	3 965 347	4 094 313	3 942 715
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	26 790	26 790	26 790	26 790
Styrehonorar	3	190 000	190 000	190 000	190 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	36 202	30 886	0	36 202
Driftskostnad					
Energikostnad		664 209	684 576	770 000	665 000
Kostnad eiendom/lokale	5	351 838	347 304	351 006	337 000
Kommunale avgifter/renovasjon		597 514	548 892	620 000	612 857
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 288	0	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	22 170	36 769	23 000	24 000
Reparasjon og vedlikehold	8	448 357	940 143	532 000	628 000
Revisjonshonorar		7 915	7 228	6 587	7 500
Forretningsførerhonorar		122 323	117 731	122 300	128 000
Andre honorar	9	805	17 718	5 000	1 000
Kontorkostnad		275	0	0	0
TV/bredbånd		271 343	129 867	175 000	175 000
Kontingent og gave		2 667	3 100	3 200	3 000
Forsikring		395 789	344 164	396 000	433 391
Andre kostnader		22 004	12 735	30 000	23 000
Sum kostnad		3 167 487	3 437 902	3 256 883	3 297 740
DRIFTSRESULTAT		757 132	527 446	837 430	644 975
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		51 995	30 746	0	0
Rentekostnad		260 652	268 996	247 225	237 877
Netto finansposter		208 657	238 251	247 225	237 877
Årsresultat		548 474	289 195	590 205	407 098
Overført til/fra annen egenkapital		548 474	289 195	0	0
Sum overføringer		548 474	289 195	0	0

Balanse 2025 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	758 000	758 000
Påkostninger	4	57 525	67 248
Andre driftsmidler	4	269 250	295 729
Sum anleggsmidler		1 084 775	1 120 977
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		88 851	78 000
Andre kortsiktige fordringer		10 672	0
Forskuddsbetalte kostnader		114 768	104 835
Innestående konsernkonto og bank		1 995 954	1 419 377
Sum omløpsmidler		2 210 245	1 602 212
SUM EIENDELER		3 295 020	2 723 188

Balanse 2025 AS Pihlløkken Byggeselskap

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		103 080	103 080
Sum innskutt egenkapital		103 080	103 080
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 534 740	-3 083 214
Sum opptjent egenkapital		-2 534 740	-3 083 214
Sum egenkapital	10	-2 431 660	-2 980 134
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	5 146 871	5 528 784
Sum langsiktig gjeld		5 146 871	5 528 784
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		16 609	9 743
Leverandørgjeld		408 690	1 053
Påløpne renter		67 338	77 699
Annen kortsiktig gjeld		87 172	86 044
Sum kortsiktig gjeld		579 810	174 539
Sum gjeld		5 726 680	5 703 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 295 020	2 723 188
Pantstillelser	12	5 146 871	5 528 784
Sted: _____	Dato: _____		

Karina Solberg
Styreleder

Roy Blum
Styremedlem

Leif Marius Sethne Reppen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.

Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1 139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 252 180	2 956 512
3610 Kapitalinnkalling	0	206 958
3650 Innkrevde felleskostn. renter	252 479	251 043
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	387 960	348 822
3690 Andre leieinntekter	32 000	187 781
Sum	3 924 619	3 951 116

Konto 3690 gjelder utleie av leilighet i eget eie til Utleiemegleren.
Akjselaget har besluttet å selge utleiebolig. Leietager sagt opp for omsøking hos plan og bygg samt rehab før salg.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	14 232
Sum	0	14 232

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	26 790	26 790
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	190 000	190 000
Sum	216 790	216 790

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Røykvarseanlegg	Gjerde	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	758 000	260 500	97 225	91 126
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	758 000	260 500	97 225	91 126
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	69 467	39 700	12 909
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	758 000	191 033	57 525	78 217
Årets avskrivninger :	0	17 367	9 722	9 113
Anskaffelsesår :	1939	2021	2021	2024
Antatt levetid i år :		15	10	10

Boligaksjeselskapets består av 66 aksjer.
Eiendommer er oppført på g.nr 225 b.nr 175 i Oslo Kommune. Eiertomt på 2 123 kvm. som utgjør kr. 136 440,- av bygningenes verdi.
Eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586979.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	3 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	134 569	138 640
6341 Brannalarm	72 552	69 148
6360 Annet renhold	0	13 883
6361 Fast renhold	81 629	97 705
6391 Snømåking/strøing/feiing	24 167	5 167
6392 Containerleie/tømming	15 421	15 894
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	23 500	3 863
6398 Felleskostnader	0	5
Sum	351 838	347 304

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	712	0
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	0
6490 Andre leiekostnader	76	0
Sum	7 288	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6525 IT utstyr	1 687	0
6540 Inventar	2 228	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 360	5 902
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 607	16 808
6552 Driftsmateriell	9 407	11 243
6583 IT-lisensavgift	1 882	2 816
Sum	22 170	36 769

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	4 863	0
6602 Vedlikehold VVS	11 865	605 591
6603 Vedlikehold elektro	226 273	125 703
6610 Andre vaktmestertjenester	12 362	30 672
6616 Vedlikehold vaskeri	15 351	31 153
6617 Vedlikehold brannvernustyr	3 417	18 030
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	61 619	0
6630 Egenandel forsikring	0	20 018
6641 Malerarbeider	81 848	0
6643 Glassarbeid/vindu	0	90 125
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	7 094
6648 Vedlikehold dører og porter	30 758	11 758
Sum	448 357	940 143

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	805	5 630
6730 Teknisk honorar	0	12 088
Sum	805	17 718

Konto 6714 gjelder utsendelse av varsel.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	103 080	0	103 080
Sum innskutt egenkapital	103 080	0	103 080
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-3 083 214	548 474	-2 534 740
Sum opptjent egenkapital	-3 083 214	548 474	-2 534 740
Sum egenkapital	-2 980 134	548 474	-2 431 660

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:				Utbredre eiendom
Lånenummer:	12133603164	11471082501	11471082530	16368840207
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2016	2006	2006	2024
Rentesats:	5.40 %	4.304 %	4.304 %	5.15 %
Betingelser:			Flytende renter	
Beregnet innfridd:	30.09.2041	01.08.2034	01.08.2034	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 469 315	4 400 000	4 400 000	500 000
Lånesaldo 01.01:	1 111 026	2 049 749	1 874 338	493 671
Avdrag i perioden:	39 746	165 507	151 344	25 316
Lånesaldo 31.12:	1 071 280	1 884 242	1 722 994	468 355
Saldo 5 år frem i tid:	823 056	922 614	843 659	341 773

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082501	1	34 128	34 128
	3	32 496	97 488
	30	30 675	920 250
	1	30 474	30 474
	4	30 119	120 476
	1	29 788	29 788
	11	27 352	300 872
	1	26 843	26 843
	1	26 642	26 642
	3	25 105	75 315
	5	23 272	116 360
	1	23 249	23 249
	2	21 818	43 636
	1	20 399	20 399
	1	18 329	18 329
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11471082530	1	31 207	31 207
	3	29 715	89 145
	30	28 050	841 500
	1	27 866	27 866
	4	27 542	110 168
	1	27 239	27 239
	11	25 011	275 121
	1	24 546	24 546
	1	24 362	24 362
	3	22 957	68 871
	5	21 281	106 405
	1	21 259	21 259
	2	19 951	39 902
	1	18 653	18 653
	1	16 761	16 761

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133603164	1	19 403	19 403
	3	18 475	55 425
	30	17 440	523 200
	1	17 326	17 326
	4	17 124	68 496
	1	16 936	16 936
	11	15 551	171 061
	1	15 262	15 262
	1	15 147	15 147
	3	14 273	42 819
	5	13 231	66 155
	1	13 218	13 218
	2	12 404	24 808
	1	11 598	11 598
	1	10 421	10 421
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368840207	1	8 483	8 483
	3	8 077	24 231
	30	7 625	228 750
	1	7 575	7 575
	4	7 487	29 948
	1	7 404	7 404
	11	6 799	74 789
	1	6 672	6 672
	1	6 622	6 622
	3	6 240	18 720
	5	5 785	28 925
	1	5 779	5 779
	2	5 423	10 846
	1	5 070	5 070
	1	4 556	4 556

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført langsiktig gjeld	5 146 871	5 528 784
Boligselskapets pantesikrede gjeld	5 146 871	5 528 784
Bokført verdi av pantsatt eiendom	815 525	825 248

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

Resultat og balanse med noter for AS Pihlløkken Byggeselskap.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Pihlløkken Byggeselskap

Styreleder	Karina Solberg (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Leif Marius Sethne Reppen (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Roy Blum (sign.)	27.02.2026

Til generalforsamlingen i AS Pihlløkken Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Pihlløkken Byggeselskap som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-02 16:09:54 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - AS Pihlløkken Byggeselskap

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karina Solberg
Styremedlem, Leif Marius Sethne Reppen
Styremedlem, Roy Blum
Varamedlem, Guri Kringstad
Varamedlem, Martin Maursund Rishovd

Styret i AS Pihlløkken Byggeselskap består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

AS Pihlløkken Byggeselskap er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Pihlløkken Byggeselskap ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 934446798

AS Pihlløkken Byggeselskap består av 66 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AS Pihlløkken Byggeselskap er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586979. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

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

Styrets arbeid

Malt rundt panelene og over takene

Ryddet teknisk rom

Gjennomgang av EI-anlegget

Starte prosessen med salg av vaktmesterbolig

Nytt brannvarslingsanlegg

Laget 10 års vedlikeholdsplan og innhentet manglende priser.

Ryddet i leverandører (ny vaktmester, ny rørlegger, sagt opp elektriker, byttet strømleverandør, fått norgespris, ny avtale ang. brannslukker)

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 18.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap onsdag 18.03.2026 kl. 17:00 - Lilleborg Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: BBL Representant Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: BBL Boligbyggelaget v/Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Karina Solberg.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt:6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 190000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppussing av bad

Bad har en brukstid på 20-30 år, og badene ble sist pusset opp i 2003/2004, altså 23 år siden. Når vaktmesterboligen er solgt og vinduer er byttet kan det være smart å begynne å tenke på bad, før de blir alt for gamle.

Vedtak:

Forslag nedstemt. Styret vil legge inn saken i fremtidsplanene, men ikke prioritert nå.

5.2 Forsøpling fra naboene

Det ser ikke ut til at Heimstaden klarer å gjøre noe med at noen av deres beboere legger søppelet sitt utenfor vårt søppelskur. Hva er planen for å få gjort noe her? Begynner å bli veldig lei av at det ofte flyter søppel rundt inngangen vår.

Vedtak:

Forslag om flytting av søppelskur nedstemt. Planlagt nedgravd søppel-løsning som vil starte opp i nær fremtid.

5.3 Snøstoppere på taket

Det er behov for (lovpålagt) snøstoppere på taket ut mot gaten. Behovet har vært meldt siden 2019, men saken har blitt utsatt hvert år.

Vedtak:

Vedtak. Forslag nedstemt.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Guri Kringstad, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år gjenvalg

Varamedlem, Martin Maursund Rishovd, Valgt fra 12.03.2025, Valgt for 1 år gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Guri Kringstad for 1 år.

Valgt ble: Martin Maursund Rishovd for 1 år.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026**Vedtak:**

Vedtatt. Styret utpeker delegat.

Protokoll for AS Pihlløkken Byggeselskap

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Bjerknes (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Karina Solberg (sign.)	20.03.2026