

## **Til andelseierne i Nedre Silkestrå Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling onsdag 31. mai 2017 kl. 19:00 i Skøyen Kirke.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Nedre Silkestrå Borettslag 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.**

**Det vil bli avholdt et beboermøte etter at generalforsamlingen er over og det nye styret har konstituert seg.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Nedre Silkestrå Borettslag  
avholdes onsdag 31. mai 2017 kl. 19:00 i Skøyen Kirke.**

---

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. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring i husordensregel nr. 13 vedrørende dyrehold
- B) Forslag til endring i husordensregel nr. 3 om gangveiene
- C) Forslag til oppgraderinger i borettslaget  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 01.03.2017  
Styret i Nedre Silkestrå Borettslag

Harald Kristoffersen /s/

Gunstein Vatnar /s/

Eli Brox /s/

Stig Hvoslef /s/

Espen Jorde /s/

Ann-Cathrin Marcussen /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Harald Kristoffersen	Nedre Silkestrå 17
Nestleder	Gunstein Vatnar	Nedre Silkestrå 8
Styremedlem	Eli Brox	Nedre Silkestrå 5
Styremedlem	Stig Hvoslef	Nedre Silkestrå 11
Styremedlem	Espen Jorde	Nedre Silkestrå 14
Styremedlem	Ann-Cathrin Marcussen	Nedre Silkestrå 14
Varamedlem	Miriam Christoffersen	Nedre Silkestrå 12
Varamedlem	Øyvind Christoffersen	Nedre Silkestrå 22
Varamedlem	Steinar Finnebråten	Nedre Silkestrå 17
Varamedlem	Kjersti Vartdal	Nedre Silkestrå 16

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Harald Kristoffersen		Nedre Silkestrå 17
Varadelegert		
Ann-Cathrin Marcussen		Nedre Silkestrå 14

### Valgkomiteen

Andreas Egeberg		Nedre Silkestrå 12
Ingrid Bjerkø Husby		Nedre Silkestrå 13
Maja Megård		Gullkroken 10 E

### Velferdskomiteen

Gina Midtsian		Nedre Silkestrå 19
Aida Cortes Lopez		Nedre Silkestrå 18
Kristel Skeie		Nedre Silkestrå 16
Sara Hobbøl Kvammen		Nedre Silkestrå 18
Ernst Fredrik Føyn		Nedre Silkestrå 16

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Nedre Silkestrå Borettslag

Borettslaget består av 146 andelsleiligheter.

Nedre Silkestrå Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948444992, og ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Nedre Silkestrå 4-24

Gårds- og bruksnummer:

3                      498

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 26 000 m<sup>2</sup>.

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.

Nedre Silkestrå Borettslag har en ansatt. Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2016.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016**

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 6 081 292,-.  
Dette er kr 13 292,- høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 6 354 110,-.  
Dette er kr 983 890,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt oppussing av blokkene i 2016 ble utsatt til 2017.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 290 308,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 2 892 249,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2017».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet at man vil male og rehabilitere blokkene utvendig i løpet av 2017. Borettslaget vil ta opp et lån, samt bruke noe av de oppsparte midlene for å dekke kostnadene. Styret anser det som sannsynlig med en økning av felleskostnadene i løpet av 2017.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### **Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 har blitt redusert med kr 12 554,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Silkestrå Borettslag.

### **Lån**

Nedre Silkestrå Borettslag har ingen lån, men er ansvarlig for sin del av lånet i Skøyen Vest Sjøpelsug.

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

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

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

### **Forretningsførerhonorar**

Honoraret øker i 2017 med kr 3 116,- eks. mva. iht. brev utsendt til styret 30. november 2016.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

### **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 2017.

Borettslaget vil ta opp et lån knyttet til maling og rehabilitering av blokkene i 2017. Styret ser det som sannsynlig at felleskostnadene vil bli økt noe som følge av dette.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### **Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug**

Borettslaget er medeier i Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2016 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 01.03.2017

Styret i Nedre Silkestrå Borettslag

Harald Kristoffersen /s/

Gunstein Vatnar /s/

Eli Brox /s/

Stig Hvoslef /s/

Espen Jorde /s/

Ann-Cathrin Marcussen /s/

Til Generalforsamlingen i Nedre Silkestrå Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nedre Silkestrå Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 290 308. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har





avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

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

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 7. april 2017

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## 490 - NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

### 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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 178 358</b>	<b>2 857 325</b>	<b>3 178 358</b>	<b>2 892 249</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-290 308	316 834	-1 390 000	-1 427 200
Tilbakeføring av avskrivning	15	4 199	4 199	0	0
Red. annen langs. gjeld		-57 320	-80 629	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		57 320	80 629	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-286 109</b>	<b>321 033</b>	<b>-1 390 000</b>	<b>-1 427 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 892 249</b>	<b>3 178 358</b>	<b>1 788 358</b>	<b>1 465 049</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 517 472	3 877 537		
Kortsiktig gjeld		-625 223	-699 179		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 892 249</b>	<b>3 178 358</b>		

**490 - NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 075 980	5 910 625	6 063 000	6 063 000
Innbetalinger		0	49 586	0	0
Andre inntekter	3	5 312	6 026	5 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 081 292</b>	<b>5 966 237</b>	<b>6 068 000</b>	<b>6 063 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-543 591	-545 394	-535 000	-535 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	15	-4 199	-4 199	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 750	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-155 840	-151 300	-158 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-12 243	-41 381	-15 000	-15 000
Kontingenter		-29 200	-29 200	-29 000	-29 200
Drift og vedlikehold	8	-1 054 224	-822 409	-2 500 000	-2 500 000
Forsikringer		-583 478	-561 614	-590 000	-590 000
Kommunale avgifter	9	-715 716	-711 363	-703 000	-704 000
Kostnader sameie		-539 735	-404 037	-512 000	-563 000
Energi/fyring	10	-1 568 892	-1 246 807	-1 200 000	-1 200 000
Kabel-/TV-anlegg		-484 120	-361 284	-365 000	-460 000
Andre driftskostnader	11	-480 372	-579 226	-550 000	-550 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 354 110</b>	<b>-5 640 965</b>	<b>-7 338 000</b>	<b>-7 489 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-272 818</b>	<b>325 272</b>	<b>-1 270 000</b>	<b>-1 426 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	21 485	39 876	0	0
Finanskostnader	13	-38 974	-48 314	-120 000	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-17 489</b>	<b>-8 438</b>	<b>-120 000</b>	<b>-1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-290 308</b>	<b>316 834</b>	<b>-1 390 000</b>	<b>-1 427 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			316 834		
Fra opptjent egenkapital		-290 308			

**490 - NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	62 300 000	62 300 000
Tomt		1 854 270	1 854 270
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		1 008 131	1 065 451
Andre varige driftsmidler	15	11 897	16 096
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>65 174 298</b>	<b>65 235 817</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	49 586
Kortsiktige fordringer	16	-8 179	296 921
Driftskonto OBOS-banken		343 775	543 617
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 055	24 852
Sparekonto OBOS-banken		3 099 944	2 580 573
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		61 876	381 988
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 517 472</b>	<b>3 877 537</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 691 770</b>	<b>69 113 353</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Opptjent egenkapital		37 029 416	37 319 724
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>37 044 016</b>	<b>37 334 324</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	17	30 014 400	30 014 400
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	21	1 008 131	1 065 451
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>31 022 531</b>	<b>31 079 851</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		469 681	217 793
Skyldig til offentlige myndigheter	18	38 350	44 150
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		61 876	381 988
Annen kortsiktig gjeld	19	55 315	55 247
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>625 223</b>	<b>699 179</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 691 770</b>	<b>69 113 353</b>
Pantstillelse	20	50 052 576	50 052 576
Garantiansvar	21	7 636 620	10 021 352

Oslo, 01.03.2017  
Styret i Nedre Silkestrå Borettslag

Harald Kristoffersen /s/      Gunstein Vatnar /s/      Eli Brox /s/

Stig Hvoslef /s/      Espen Jorde /s/      Ann-Cathrin Marcussen /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 verdi-foringelse. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 018 272
Brensel	2 044 608
Eiendomsskatt	13 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 075 980</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	5 104
Viderefakturering deler gressklipper	208
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 312</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-387 691
Påløpte feriepenger	-55 316
Fri bil, tlf etc.	-255
Naturalytelser speilkonto	255
Arbeidsgiveravgift	-88 503
Pensjonskostnader	-9 361
AFP-pensjon	-414
Yrkesskadeforsikring	-2 127
Gaver til ansatte	-179

---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-543 591**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 175 000

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 521, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS	-12 243
------	---------

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-12 243**

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-551 364
Drift/vedlikehold VVS	-150 956
Drift/vedlikehold elektro	-35 849
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-263 139
Drift/vedlikehold brannsikring	-337
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 194
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 385

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-1 054 224**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 102
Vann- og avløpsavgift	-637 153
Renovasjonsavgift	-65 461
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-715 716</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-147 818
Fjernvarme	-1 421 073
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 568 892</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-111 076
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 311
Diverse leiekostnader/leasing	-4 795
Telefon-/kontormaskiner	-6 186
Driftsmateriell	-12 557
Lyspærer og sikringer	-1 918
Renhold ved firmaer	-251 172
Snørydding/gressklipping	-4 521
Andre fremmede tjenester	-7 988
Kontor- og datarekvisita	-3 928
Trykksaker	-3 458
Andre kostnader tillitsvalgte	-521
Andre kontorkostnader	-439
Telefon/bredbånd	-2 478
Telefon, annet	-6 466
Porto	-7 756
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 488
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-24 651
Bilgodtgjørelse	-3 527
Reisekostnader	-748
Bank- og kortgebyr	-1 435
Velferdskostnader	-10 954
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-480 372</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 080
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 371
Andre renteinntekter	1 034
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>21 485</b>



**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-99
Andre rentekostnader	-38 875
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-38 974</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	62 300 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>62 300 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.3/bnr.498

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2

Kostpris	29 391	
Avskrevet tidligere	-13 297	
Avskrevet i år	-4 199	
		11 895

Sandsilo

Kostpris	10 412	
Avskrevet tidligere	-10 411	
		1

Snøfreser nr. 1

Kostpris	29 643	
Avskrevet tidligere	-29 642	
		1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>11 896</b>
--------------------------------	--	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-4 199</b>
--------------------------------	--	---------------

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skøyen Vest Sjøpelsug (SVS)	-14 552
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	6 373
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>-8 179</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-29 843 500
Tilført i 2013	-170 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-30 014 400</b>

**NOTE: 18****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-20 055
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 295
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-38 350</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-55 315
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-55 315</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 014 400
<b>TOTALT</b>	<b>30 014 400</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	62 300 000
Tomt	1 854 270
<b>TOTALT</b>	<b>64 154 270</b>

**NOTE: 21**

Selskapet eier 145/743 deler av Skøyen Vest Sjøppelsug SE.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug SE.

Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug SE og utgjør kr 7 636 620

Selskapets andel i Skøyen Vest Sjøppelsug SE vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av avregningen i Skøyen Vest Sjøppelsug SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader Sameie".

## INNKOMNE FORSLAG

### Forslag A) Forslag til endring av husordensregel nr. 13 vedrørende dyrehold

**Forslagsstiller:**

Signe Kongestøl, Nedre Silkestrå 9

**Saksinformasjon:**

Gjeldende husordensregel:

De beboere som ønsker det, kan anskaffe hund eller katt. Betingelsene for dette er at borettslagets skjema for dyrehold undertegnes. De plikter som følger av dette skjemaet, må overholdes strengt. Særlig skal nevnes båndtvang (hele året) på borettslagets eiendom, samt plikt til umiddelbart å fjerne ekskrementer. Brudd på disse reglene for dyrehold kan medføre plikt til å fjerne dyret, eller at leieforholdet blir oppsagt.

Mindre dyr (fugler o.l.) som holdes innenfor leiligheten og ikke på annen måte er til sjenanse for naboene, kan anskaffes og holdes uten godkjenning.

Beboers innspill:

«Når det gjelder dyrehold mener jeg det bør være et generelt forbud. Nedre Silkestrå er et for stort borettslag med for mange enheter til at det er fritt fram for anskaffelse av dyr. Her bør man falle tilbake på borettslagslover paragraf 5-1. fjerde led og kun tillate dyrehold «...dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for dei andre brukarane av eiendommen».

**Forslag til vedtak:**

Forslag til vedtak (endring av husordenregel nr 13) fra beboer:

«Dyrehold er forbudt. Anskaffelse av husdyr skal godkjennes av styret og brukere kan kun holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for den andre brukerne av eiendommen».

**Styrets innstilling/forslag:**

Husordensregel nr. 13 opprettholdes slik den er i dag.

## **Forslag B) Forslag om endring i husordensregel nr. 2 om gangveiene**

### **Forslagsstiller:**

Signe Kongestøl, Nedre Silkestrå 9

### **Saksinformasjon:**

Gjeldende husordensregel:

Ferdseil med motorkjøretøy på gangveiene er i utgangspunktet forbudt. Unntatt er kjøring som ledd i nødvendig transport f.eks. ved sykdom, transport av tunge kolli o.l. Nødvendig kjøring skal foregå i gangfart. Drosjer skal normalt bestilles til og forlates på parkeringsplassene. Det er forbudt å parkere på gangveier utover den tid som er nødvendig for av-/pålessing. Kjøretøy som befinner seg på gangveiene, bør alltid – også når det er parkert – ha minimum parklyst tent.

Beboers innspill:

Når det gjelder kjøring på området forekommer det til tider hasardiøs kjøring blant annet fra biler som kommer med leveranser. Brødboksen kan nevnes. Hjemlevering blir det bare mer av. Kjøring med leveranser bør tidligst være tillatt fra kl 0700 og maks til 2200. Det bør vurderes ytterligere skilting og kanskje også kodelås på portene.

### **Forslag til vedtak:**

Forslag til vedtak (endring i husordensregel nr. 3) fra beboer:

«Kjøring inne på området til borettslaget er forbudt mellom kl. 2300 og kl. 0700. Utrykningskjøretøyer er unntatt, og om særlige hensyn tilsier det kan beboere kjøre til egne leiligheter i forbindelse med av og pålessing».

### **Styrets innstilling/forslag:**

Styret foreslår et tillegg til husordensregel nr 3. «Matvareleveranser skal bestilles kun til parkeringsplassene. Herfra skal matvarer fraktes til fots inn til inngangsdør».

Styret vil jobbe med nye skilt ved bommene for å sikre reguleringen av kjøring på gangveier.

## **Forslag C) Forslag til oppgraderinger i borettslaget**

### **Forslagsstiller:**

Styret

### **Saksinformasjon:**

Våren 2017 har vi startet en omfattende og helt nødvendig oppussing av borettslaget. Alle ytre flater vil bli rehabilitert og malt. I dette arbeidet ligger en del betongrehabilitering samt skifting av veggbord i tre som er skadet av råte eller annet.

I inngått kontrakt med entreprenør ligger en del opsjoner på ytterligere tiltak. Dette dreier seg om nye inngangsdører til hver blokk, inkludert flislegging av betongplattning ute, nye utelamper i tak over inngang, nytt dørcallinganlegg, samt nye postkasser.

Styret vil i årsmøtet orientere om kostnadene knyttet til dette.

### **Forslag til vedtak:**

Styret ber om årsmøtets tillatelse til å igangsette ytterligere arbeider til rehabilitering knyttet til opsjoner i kontrakt med entreprenør Alfa Malerservice slik beskrevet i forslaget ovenfor.



**F. Som velferdskomité for 1 år foreslås:**

Ernst Fredrik Føyn	Nedre Silkestrå 15
Pål Grøthe Sandnes	Nedre Silkestrå 20
Truls Martens Pedersen	Nedre Silkestrå 11
Kristin Værhaug	Nedre Silkestrå 13

**I valgkomiteen for Nedre Silkestrå Borettslag**

Andreas Egeberg /s/      Ingrid Bjerkø Husby /s/      Maja Megård /s/

## Orientering om borettslagets drift

### STYRETS ARBEID

Det er avholdt 6 styremøter i 2016 etter forrige generalforsamling. Styret konfererer ellers jevnlig om løpende saker. I generalforsamlinger (ekstraordinær og ordinær) i 2015 ble styrets forslag til et omfattende EPC-prosjektet (energisparing med garanti) og plan for langsiktig vedlikehold nedstemt. Det sittende styret har i 2016 fortsatt med videreføring av arbeidet med vedlikehold som blant annet bygger på enkeltprosjekter fra den opprinnelige EPC-pakken (se mer nedenfor).

### ØKONOMI OG VEDLIKEHOLD, 2016 og nærmeste fremtid

Økonomien til borettslaget er i stor grad lik som fjoråret. Laget har fortsatt vært gjeldfritt. Ved inngangen til året hadde borettslaget disponible midler på kr. 3 178 358,-. Ved utgangen av året er dette redusert med kr 286 109,- til kr 2 892 249 og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til energi og fyring og drift og vedlikehold. Husleienivået dekker i dag den løpende driften, men genererer ikke årlige større overskudd. Skal borettslaget gjennomføre alle de større vedlikeholdstiltakene som behøves de nærmeste årene vil det uansett være nødvendig å ta opp nye lån.

Driftsutgiftene ligger litt høyere enn fjoråret. Energiutgiftene har gått opp som følge av en lengre kuldeperiode i 2016 og høyere kWh-pris og at det har vært brukt noe mer på vedlikehold enn tidligere år.

En del vedlikehold og fornyinger er foretatt i fyrrommet. Det er blant annet byttet ut trykktanker og etablert automatisk påfylling av vann på fjernvarmen. Tiltakene bidrar til energisparing og jevn fordeling av varme til leilighetene.

Det er etablert renneheller for bortføring av vann fra nedløpsrør fra taket ved noen blokker. Dette for å avbøte tilsig av vann og fukt til kjellere.

Vi har etablert ny belysning på alle tun og langs adkomstveien inn til borettslaget.

I 2016 startet vi en anbudskonkurranse for rehabilitering og maling av alle utvendige flater på blokkene. Valg av entreprenør og kontraktsinngåelse ble gjort med bistand fra OBOS Prosjekt. OBOS Prosjekt følger også opp arbeidet med kontroller og byggemøter. Arbeidet startet opp våren 2017 og vil pågå fram til oktober. I arbeidet ligger også betongrehabilitering av gavlvegger og bæresøyler til verandaene, samt utskifting av skadete bord i trefasadene.

Flere tiltak, nye inngangspartier fra tunene i alle blokker inkl. nytt dørcallinganlegg, nye postkasser m.m. ligger inne i den samme kontrakten som opsjoner. Igangsetting av dette vil besluttes i generalforsamling 2017. Garasjeanlegget planlegges rehabilitert i 2018.

I 2016 ble det etablert nytt kabelanlegg (fiber) av Homenet for internett og TV. Dette nettet tilfredsstillers framtidens krav til nettkapasitet så langt vi kan se i dag. TV tjenestene leveres av RiksTV. Det ble dessverre en del oppstartsproblemer med de nye digitale TV signalene fra RiksTV. Dette var uventet og medførte et betydelig merarbeid for styret. Styret fikk til en enighet med Riks TV om ikke å betale for TV tjenestene før etter første kvartal 2017. Gradvis har leverandørene klart å løse utfordringene og styret har forventninger om et velfungerende system framover. For å sjekke graden av tilfredshet/misnøye blant beboere



har RiksTV og Homenet gjennomført en spørreundersøkelse som ligger til grunn for å avklare hvordan problemer oppleves, og finne løsninger. En ny undersøkelse gjennomføres i mai 2017.

Det har vært kjørt anbudsrunder for valg av leverandør av nytt brannvarslings utstyr. Styret har våren 2017 valgt en rimelig løsning som ivaretar nye forskrifter. Leverandør er selskapet Trygg og Sikker. Nytt utstyr blir montert sommeren 2017. (se også kapittel om HMS nedenfor).

Grøntanlegget vårt er stort og til glede for alle beboere. Samtidig krever det mye vedlikehold. Vi har i 2016 foretatt mange store beskjæringer for å rydde og forskjønne anlegget. Dette arbeidet kan ses på som kontinuerlig og fortsetter videre i 2017. Styret benytter selskapet Oslo Park og Hage til arbeider i vårt grønntanlegg.

Annet løpende vedlikehold har blitt fulgt opp på vanlig måte. Vaktmester Storberget er en svært viktig part i å holde i dette daglige arbeidet.

### **BARNEHAGEN**

Borettslaget eier fortsatt en leilighet i nr. 20, som disponeres av Nedre Silkestrå barnehage. Dette er en stiftelse som har som formål å drive barnehage for barn av beboere i Nedre Silkestrå borettslag. Avtalen innebærer at barnehagen ikke betaler husleie eller oppvarming/varmt vann. Stiftelsen er forpliktet til å forestå innvendig vedlikehold, strøm, m.m. Borettslaget har en representant i barnehagens styre, som skal ivareta alle beboeres interesse knyttet til barnehagens drift. Dette gjelder vedtekter, opptak, utearealer m.m. Borettslagsstyrets representant i barnehagestyret har i 2016 vært Harald Kristoffersen.

Barnehagen har sommeren 2016 foretatt en omfattende oppussing og ombygging av arealene, og blant annet satt inn et nytt og bedre ventilasjonssystem.

Barnehagen kan ved avtale med barnehagens styre, leies av beboere til private arrangementer (barnebursdager osv).

### **SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG (SVS)**

Borettslagene i området eier Sameiet Skøyen Vest Sjøppelsug (SVS), hvor en representant fra hvert borettslag utgjør styret. Stig Hvoslef har i 2016 representert Nedre Silkestrå i SVS.

Årsberetningen til SVS, bakerst i dette heftet, viser driften i søppelsuget. For Nedre Silkestrå har driften vært stabil, med unntak for to reparasjoner grunnet feil bruk. Grunnet vanskelige driftsforhold for deler av søppelsuget har Casinetto over en lang periode vært frakoblet søppelsuget. Casinetto ønsker å tre ut av sameiet og etablere en egen renovasjonsløsning. Styret i Nedre Silkestrå har derfor gitt prinsipiell godkjenning av at Casinetto får tre ut, så fremt fortsatt drift er sikret for de gjenværende sameierne. Øvrige sameiere har akseptert uttreden etter prinsippet «like vilkår» i tråd med sameieavtalen. Det utarbeides pr mai 2017 en avtale uttreden og ansvar for anlegget etter avtaleperioden.

## **HMS INTERNKONTROLL**

Harald Kristoffersen har i 2016 vært styrets HMS-ansvarlig. Styret har det overordnede HMS-ansvaret for borettslaget.

Det er viktig å påpeke at beboere selv har ansvar for å sjekke egen boenhet:

Det er beboerens ansvar å sjekke og sørge for at det innenfor leiligheten (fra sikringsskap, inklusive sikringer og sikringselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget i leiligheten. Anlegget skal til enhver tid tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.

### **Brannsløkkingsutstyr**

Det er i hver leilighet er det installert følgende:

- Håndslukkeapparat.
- Godkjent røykvarsler

Dette skal følge leiligheten og det er beboer selv som har ansvaret for jevnlig sjekk. Vaktmester deler årlig ut batteri til røykvarsler.

Feil og mangler varsles til styret så fort det oppdages.

Styret har ansvar for periodiske 5- års kontroller av pulverapparatene. Dette ble gjort i 2012.

Som nevnt i avsnittet om Økonomi og Vedlikehold har styret besluttet å fornye brannvarslings utstyret i alle leiligheter og oppganger i løpet av 2017.

## **FORSIKRINGER**

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring, polisenummer 5404900. Beboere selv må forsikre innbo og løsøre.

Beboere oppfordres til å være observante når det gjelder mulige vannskader, og melde slikt til vaktmester / styre så fort som mulig. Selv svært små lekkasjer kan over tid påføre leiligheter og bygningsmasse store skader. Beboere har selv ansvar for at det ikke oppstår lekkasjer i eget røropplegg, og kan bli holdt ansvarlig for vannskader i bygg eller naboileilighet dersom skader ikke er meldt og utbedret.

Skal du være borte fra leiligheten over lengre tid oppfordrer vi til å avtale med en nabo, vaktmesteren eller andre at det holdes øye med mulige lekkasjer.

## **VELFERD**

Velferdsutvalget gjorde også i 2016 en god innsats for å holde borettslagets tradisjoner i hevd med sommerfest, nissefest, og dugnad. Velferdens arbeid er uvurderlig i å bygge det fine miljøet og gode naboskapet her på Nedre Silkestrå.

## **PARSELLHAGELAGET**

Parsellhagelaget har hatt god aktivitet også i 2016. Beboere som ønsker å bli med og få seg en parsell oppfordres til å ta kontakt med parsellhagelagets styre.

## **BORETTSLAGETS HJEMMESIDE OG ANDRE KANALER OG KONTAKTPUNKTER TIL STYRET**

Borettslagets hjemmeside finnes på [www.nedresilkestraa.no](http://www.nedresilkestraa.no). Den tidligere modellen var vanskelig å oppdatere. Styret ønsker å videreutvikle siden og øke aktiviteten i forhold til fortløpende informasjon til beboere.

I tillegg har borettslaget en egen Facebook-gruppe, som både brukes til generelle diskusjoner og ytringer, markeds plass og kontaktpunkt mellom naboer.

Konkrete saker må imidlertid fortsatt tas opp direkte med styret, særlig dersom det dreier seg om saker som berører enkeltpersoner eller private forhold.

Styret vil fortsatt varsle om viktige saker pr. postkasse og oppslag i oppganger, slik at beboere uten internett og Facebook-tilgang ikke skal gå glipp av informasjon. Styrets postkasse er fortsatt å finne på veggen ved Vaktmesterkontoret.

### **VAKTMESTER**

Styret har et tett og godt samarbeid med vaktmester Paul Storberget. Vaktmester treffes daglig mellom **07:00 og 14:30** på tlf 958 71 947. Utenfor nedgangen til hans verksted i nr. 7 er det en postkasse hvor beskjeder til ham eller styret kan legges.

### **Styret**

Styret kan kontaktes på [nedresilkestra@styrerommet.net](mailto:nedresilkestra@styrerommet.net). Minner ellers om styrets nettside [www.nedresilkestraa.no](http://www.nedresilkestraa.no) og borettslagets Facebook-side.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Vaktmester Paul Storberget ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Nedre Silkestrå 7 og er åpent hverdager mellom kl. 07-15. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 958 71 947, e-post [pau-sto@online.no](mailto:pau-sto@online.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Rene trapper AS om renhold av fellesarealene.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler og skilt til postkasse kan fås ved henvendelse til vaktmester. Nøkler og skilt må betales av den enkelte.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565510. 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 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 slukkeutstyr 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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling 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.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Nedre Silkestrå Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Fjernvarme**

Nedre Silkestrå Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

RiksTV / HomeNet er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2014 - 2014	Betongrehab., oppganger og fasader	Videreført oppgradering av grøntanlegg og grusvei. Det er påbegynt betongrehabilitering på oppganger og fasader. Utført gjennomspyling av bunnledninger.
2013 - 2013	Grøntanlegg	Påbegynt oppgradering av grøntanlegg.
2012 - 2012	Omlegging av varmtvann	Omlegging av varmtvann fra elkjele til fjernvarme.
2010 - 2011	Sykkelparkering	Ihht grøntplan, etablering av fire nye sykkelparkeringsanlegg.
2009 - 2010	Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan	Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan.
2007 - 2007	Oppgradering av kabeltv-anlegg	
2007 - 2008	Oppussing av carportanlegget	Oppussing av carportanlegget.
2006 - 2007	Maling av alle fasader, vinduer og dører	
2005 - 2005	Oppussing oppganger	Oppussing oppganger, ny håndløper på rekkverk, amling vegger, dører og postkasser, ny himling, flislegging gulv og trapper.
2004 - 2004	Betongrehabilitering	Betong rehabilitering og maling av gavlvegger, øvre lekeplassplanering, grusing og montering av apperater.
2003 - 2003	Betongrehabilitering	Påbegynt betongrehabilitering, planting av frukttrær, planting av hekk ved øvre gangvei, skifting av mønebånd, utskifting av vinduer pga. råteskader
2002 - 2002	Asfaltering	Asfaltering av innkjøring, etablering av parsellhage, reparasjon av takmøner og betongundersøkelser.
2001 - 2001	Grøntanlegg	Oppgradering av grøntanlegg og utearealer, samt skilting.
2000 - 2000	Kanalrens og nye porter	
1999 - 1999	Trelemmer	Skiftet trelemmer på terrassene i loftsleilighetene.
1998 - 1998	Beising	Beising av restrende bygninger i borettslaget
1997 - 1997	Beising	Beising av ca. halvparten av bygningen, oppgradering av uteareal barnehage, en del takviduer er skiftet.
1996 - 1996	Reasfaltering over garasjene	
1995 - 1996	Treverk på verandaer ble skiftet	

**4912 - SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innbetalinger	2	2 376 527	2 024 311	2 800 000	3 171 000
Andre inntekter	3	178 433	144 254	710 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 554 960</b>	<b>2 168 565</b>	<b>3 510 000</b>	<b>3 181 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-56 358	-130 280	-200 000	-60 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 125	-5 875	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-28 410	-27 580	-30 000	-32 000
Konsulenthonorar	7	-4 861	-14 597	-325 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 742 577	-1 266 884	-1 700 000	-1 700 000
Forsikringer		-32 300	-31 280	-33 000	-35 000
Energi/fyring		-342 086	-293 894	-350 000	-350 000
Andre driftskostnader	9	-14 592	-13 046	-66 000	-50 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 317 309</b>	<b>-1 873 435</b>	<b>-2 800 000</b>	<b>-2 343 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>237 652</b>	<b>295 130</b>	<b>710 000</b>	<b>838 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 260	13 414	0	0
Finanskostnader	11	-242 912	-308 544	-277 000	-215 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-237 652</b>	<b>-295 130</b>	<b>-277 000</b>	<b>-215 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>433 000</b>	<b>623 000</b>

**4912 - SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE****BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	12	7 195 014	7 769 235
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 195 014</b>	<b>7 769 235</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	109 254
Kortsiktige fordringer	13	45 922	0
Driftskonto OBOS-banken		41 376	590 297
Skattetrekk OBOS-banken		1 642	4 681
Sparekonto OBOS-banken		352 666	1 547 886
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>441 606</b>	<b>2 252 117</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 636 620</b>	<b>10 021 352</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 195 015	7 769 235
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 195 015</b>	<b>7 769 235</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		258 155	442 781
Skyldig til offentlige myndigheter	15	3 196	9 181
Påløpte renter		1 219	1 554
Annen kortsiktig gjeld	16	179 036	1 798 601
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>441 605</b>	<b>2 252 117</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 636 620</b>	<b>10 021 352</b>
---------------------------------	------------------	-------------------

---

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 02.03.2017  
Styret i Skøyen Vest Sjøppelsug Sameie

Andreas Kallevik /s/      Bjørn Kolstad /s/

Baard Ove Haakensen /s/      Stig Hvoslef /s/      Per Randby /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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.

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNBETALINGER**

A-konto	3 054 065
Avregning mot lån 2016	-574 220
Avregning 2016	-103 318
<b>SUM INNBETALINGER</b>	<b>2 376 527</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Hoff Trygdebolig	178 433
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>178 433</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-33 246
Påløpte feriepenger	-4 754
Arbeidsgiveravgift	-18 048
Yrkesskadeforsikring	-309
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-56 358</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk 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 2015/2016, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS	-4 861
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 861</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 026
Drift/vedlikehold VVS	-27 934
Drift/vedlikehold elektro	-36 777
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-1 626 840
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 742 577</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 978
Andre fremmede tjenester	-625
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-449
Telefon, annet	-9 357
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-2 043
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-14 592</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	480
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 780
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 260</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS-banken	-241 627
Termingebyr på lån i OBOS-banken	-600
Renter på leverandørgjeld	-685
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-242 912</b>

**NOTE: 12****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne jf note 13.	7 195 014
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 195 014</b>

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

S. 491 Casinetto Borettslag	12 562
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	33 360
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>45 922</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	2 230 765
Nedbetalt i år	574 220
	-7 195 015
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 195 015</b>

**NOTE: 15****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-1 642
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 554
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-3 196</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 754
-------------	--------

**Avregninger mot eierne 3112:**

Hoff Trygdebolig	-37 167
Øvre Silkestrå Borettslag	-16 611
Nedre Silkestrå Borettslag	-14 552
Hoffsgrenda Borettslag	-35 822
Skøyen Terrasse	-70 130
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-179 036</b>