

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

mandag 7. juni 2010 kl 19.00 i kirkestuen i Skøyen kirke, Skøyenveien 43

Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt 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.

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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med 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.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**Ordinær generalforsamling i Øvre Silkestrå borettslag avholdes
mandag 7. juni 2010 kl 19.00 i kirkestuen i Skøyen kirke, Skøyenveien 43**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

4. FORSLAG

- A) Nye sykkelstativer
- B) Ikke salg av tomt eller bygging av nye boenheter
- C) Få en avklaring av 'tomtesaken'
- D) Frigjøre informasjon om tomtesaken
- E) Frigjøre informasjon om tilstanden til garasjen

Forslag er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 9. april 2010

Styret i Øvre Silkestrå borettslag

Bjørn Kolstad /s/

Steinar Strømsnes /s/

Ellen Beate Dyvi /s/

Cathrine Ramstad Holden /s/

Lars Martin Rud /s/

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Bjørn Kolstad	Skøyenvn 77
Nestleder	Steinar Strømsnes	Skøyenvn 59
Styremedlem	Ellen Beate Dyvi	Skøyenvn 75
Styremedlem	Cathrine Ramstad Holden	Skøyenvn 67
Styremedlem	Lars Martin Rud	Skøyenvn 83

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Ingen

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Bjørn Kolstad	Skøyenvn 77
Varadelegert	Steinar Strømsnes	Skøyenvn 59

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Arve Stølann	Skøyenvn 57
Valgkomite	Karin Folkesson	Skøyenvn 71
Valgkomite	Bjørnar Moltubakk	Skøyenvn 61

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 305 542, ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune og har adresse:

- Skøyenvn 51-99

Borettslaget består av 166 andelsleiligheter, fordelt på 24 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Tomten, kjøpt i 1986, er på 25 047m² og har gårds- og bruksnummer 3 – 499.

Første innflytting skjedde i 1983.

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

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og arbeider for at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

VAKTMESTERTJENESTE

Rolf Gunnar Fjeldstad Lem er ansatt som vaktmester. Han bor i Skøyenvn 55, og kan kontaktes på telefon 917 37 352, fortrinnsvis på hverdager mellom kl. 09.00 – 16.00. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2009.

VAKTMESTERLEILIGHETEN

Leiligheten har vært utleid til markedspris siden 1. desember 2001 med en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder.

VELFERDSUTVALGET

Velferdsutvalget har gjennomført flere flotte arrangementer; sommerfest, tenning av julegran med kanefart og juletreffest.

PARSELLHAGEFORENINGEN

Øvre Silkestrå Parsellhageforening ble formelt stiftet i april 2003. Foreningen disponerer arealet mellom gangveien til Skøyen Terrasse og gangveien til Nedre Silkestrå. Foreningen har eget styre. Det er avsatt ca. 40 parseller, og foreningen har per i dag ca. 30 aktive medlemmer.

NØKLER/SKILT

Nummererte nøkler og navneskilt til ringeklokkene kan bestilles ved henvendelse til det styremedlemmet som har ansvaret for nøkler. Se oppslag om styrets oppgaver i oppgangene og på borettslagets hjemmeside www.ovresilkestra.no.

VASKERI

Det er to fellesvaskerier i borettslaget, i Skøyenvn 71 og 83. Styret vil minne om viktigheten av at alle følger de fastsatte regler for bruken av vaskeriene. Disse er tydelig slått opp på veggen i vaskeriene. Myntautomatene gir tilgang til vaskemaskinene innenfor de tidsrom som følger av husordensreglene.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Oslo Rengjøringservice AS om vasking av trappeoppgangene.

KABEL-TV

Canal Digital er leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-TV-abonnement, digital-TV eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 10.00 – 18.00. Søndager er stengt. Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 18.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00.

For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV-anlegget som å skru av dekslet på antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV-anlegget.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.12, og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger kr 5 000,-.

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på kr 0,89 pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo.

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control og SurfPrat). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til 2000 med tekst bestill OBOS.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbbl>.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale. Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS AS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS

står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS AS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.11.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: kr 0,95 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabatterte kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

I årene 2006 – 2008 ga kraftforvaltningsavtalen til dels lavere kraftkostnader enn de fleste andre kraftalternativer. I 2009 har ikke kraftforvaltningsporteføljen gitt fullt så gode resultater. Kostnader til kraft i 2009 ble likevel gunstige.

FJERNVARME

Alle borettslag med blokkbebyggelse har fra 01.01.10 en VB2-tariff som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Hafslund Fjernvarme AS har en prisgaranti slik at fjernvarmeprisen alltid er det billigste av alternativene elektrisk strøm og fyringsolje. For budsjettåret 2010 er kraftprisen forventet å ligge ca kr 0,04/kWh høyere enn i år 2009. Samtidig øker nettleien med kr 0,0461/kWh grunnet utbedringer av nettet.

Forventet gjennomsnittpris for budsjettåret 2010 er ca kr 0,76/kWh. I 2009 ble tilsvarende gjennomsnittpris på ca kr 0,66/kWh. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i 2010 som i 2009, regner Hafslund Fjernvarme AS med en økning i fjernvarmekostnaden i år 2010 på ca 15%. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har lagt til rette for at andelseiere kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 1 085,-. Ved forespørsel til OBOS' forvaltningsavdeling vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05.10 og 30.11.10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Beløpet **må** være kreditert OBOS' klientkonto 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil innbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

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

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

Borettslaget har avtale med OBOS 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.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

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 leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

Det er registrert 1 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.10.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60836051. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnetninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 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 forsikrings-

selskapet en egenandel på kr 6 000,-.

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

INBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (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. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2009 Borettslaget fikk egen hjemmeside på Internett og egen e-postadresse våren 2009. Arbeid med utbedring/utskifting av mønebånd ble utført på et par av hustakene. Arbeidet med å skifte vinduer i trappeoppgangene har kommet i gang og vil bli videreført i 2010. Det har vært utført utskifting av

diverse kraner i fyringssystemet. Utskifting av callinganlegg i hele borettslaget ble slutført. Det er foretatt utbedringer og utskifning av tremateriale og vindusbeslag på langveggene på enkelte av blokkene. Dette arbeidet vil fortsette i 2010.

- 2008 Samtlige betongfasader (44) er reparert på grunn av sprekker i murpussen, og malt. En takterrasse er totalrenovert som følge av vannlekkasje. Det er foretatt noen utskifninger av vinduer, utbedring av avløp fra takterrasser, noen kraner har blitt skiftet ut samt enkelte callinganlegg og låssystemer. Diverse reparasjoner på tak, fasader og rekkverk.
- 2007 Flislegging av trapperom. Maling av 7 panelfasader samt tilhørende vinduer og dører. Det har også dette året blitt skiftet ut takvinduer grunnet lekkasjer. Diverse reparasjoner og vedlikehold på tak, takterrasser, rekkverk og lekeapparater. Flislegging av oppgangene ble ferdigstilt.
- 2006 Vasking av alle ytre trefasader. Maling av 13 panelfasader samt tilhørende vinduer og dører. Flislegging av oppgangene. Maling av diverse vinduer i leilighetene. Slutført det opprinnelige arbeidet med å skifte ut de originale takvinduene. Flere reparasjoner på tak- og takterrassene. Nye postkasser i alle oppgangene. Diverse reparasjoner av fasader og rekkverk. Utskifting av nedløpsrør.
- 2005 Utskifting av diverse vinduer i leilighetene og oppgangene. Utskifting av tre callinganlegg og varmpumper. Innkjøp av feiemaskin (2005) og traktor (2006).
- 2004 Utskifting av diverse vinduer i loftsleilighetene og oppgangene. Maling av butikken.
- 2003 Oppussing av oppganger. Beskjæring av villvin på endeveggene.
- 2002 Maling av 9 oppganger. Mange av vinduene i oppgangene ble reparert. Noe utbedring av nedløpsrør.
- 2001 Maling av seks oppganger. Tilstandskontroll av garasje og bygningsmasse. Utbedring av tak.
- 2000 - 2001 Montering av brannvernustyr i hver leilighet. Nye avtrekksvifter i alle kjellere. Oppussing av seks oppganger. Påbegynt utbedring av vinduer i oppgangene. Påbegynt oppgradering/utsifting av skilt.
- 1999 Drenering av garasje i syd.
- 1999 - 2000 Utredning av betongskader og ytre vedlikehold av betongflater på garasje og boligmasse.
- 1998 Skifte av kabel TV-anlegg til stjernenett.
- 1997 Overhaling av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter.
- 1997 - 1998 Oppgradering av beplantning av utearealer.
- 1997 - 2000 Maling av hus (treverk og vinduer). Støping av takterrasser.
- 1996 - 1996 Asfaltering av nedkjørsel til garasjene. Skiftet ut vinduer i loftsleilighetene. Skiftet ut lekeapparater tilpasset ny standard, arbeidet avsluttet i 1997.
- 1995 - 1996 Malt ca. halvparten av trappeoppgangene. De øvrige ble malt av beboerne på eget initiativ.
- 1994 - 1996 Skiftet til trykkimpregnert materialer på balkongene, i tillegg ble disse beiset.
- 1994 - 1995 Overtok søppelanlegget Skøyen Vest Søppelsug sameie fra Oslo kommune, samtidig ble anlegget rehabilitert.
- 1993 - 1993 Beiset treverk og vinduer.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter.

I tillegg er det avholdt flere møter og befaringer med eksterne fagpersoner/instanser i forbindelse med tomteprosjektet, vedlikeholds- og reparasjonsarbeid, og inspeksjoner av bygningsmassen, herunder garasjen, fellesarealene, tekniske installasjoner og utstyr, søppelsuget, samt møter med forvaltningskonsulenten i OBOS. Styret har også samarbeidet med andre borettslag i området om ulike spørsmål.

BUTIKKEN

Siden forrige generalforsamling har medlemmer fra styret hatt samtaler med leietageren, Gondal Mat AS. I disse samtalen har vi formidlet beboernes inntrykk av virksomheten. Vi har gitt uttrykk for at det er forbedringspotensiale.

I slutten av 2006 ble leiekontrakten forlenget med 3 år. Synspunkter om butikken kan gjerne meddeles til styret. Leiekontrakten ble i slutten av 2009 forlenget frem til 31. desember 2010.

VAKTMESTERTJENESTEN

Representanter fra styret har regelmessige samtaler med vaktmesteren. Styret er meget fornøyd med måten vaktmesteren løser sine oppgaver på. Vaktmesteren gir også uttrykk for at han trives godt med arbeidet.

INFORMASJONSSKRIV

Siden forrige generalforsamling har styret utgitt 2 informasjonsskriv. Informasjonsdeling på borettslagets hjemmeside har delvis overtatt informasjonsrollen fra papirversjonen.

SØKNADER

Styret behandler mange henvendelser fra andelseierne blant annet søknader om endring og oppgradering av leilighetene. Formålet med søknadsbehandlingen er blant annet å sikre et godt bomiljø, at viktig infrastruktur i boligen/bygningen ikke påføres skade; som f eks vann og avløp, drenering, utlufting/ventilasjon, el-anlegg og bærende konstruksjoner. I forbindelse med oppgraderinger m.v. kan tegninger lånes ut til beboerne ved behov. Styret vil derfor understreke viktigheten av å søke om endringer i god tid før tiltaket planlegges utført. På denne måten kan skader og ulempe unngås. Det skal også søkes om endringer av det ytre rom.

FORSIKRINGSSAKER

Siden forrige generalforsamling har det vært 3 forsikrings saker (vannskader), som har medført utbetaling for borettslaget.

KLAGER

Styret har mottatt svært få klager fra beboerne. De innkomne klagene dreier seg i hovedsak om misnøye med orden (f eks sykkelparkering) i oppgangene, katter som ikke er under oppsyn av sine eiere, og at utemøblene søles til som følge av at de dels brukes som lekeapparater.

GARASJEANLEGGET OG TOMTEPROSJEKTET

Garasjeanlegget lider av en del mangler og svakheter fra den gang det ble bygget. Styret har fått utarbeidet vurderinger av garasjeanlegget med tanke på rehabilitering mv.

De første tankene rundt garasjelegget ble knyttet opp mot *muligheten* til å realisere arealet ved butikken og garasjen og oppføring av nygarasje/nybygg. I den forbindelse ble det igangsatt et arbeid – det såkalte tomteprosjektet – som omfatter den nordlige delen av borettslagets tomt som i dag benyttes til P-anlegg og butikk. Prosjektet er pr. i dag en *mulighetsstudie* for utvikling av området med nye garasjer og boliger.

BORETTLAGETS HJEMMESIDE OG E-POST

Borettslaget etablerte eget nettsted for Øvre Silkestrå borettslag med adresse www.ovresilkestra.no. E-postadressen til borettslaget er post.ovresilkestra@borettslag.net

Nettstedet vil være under stadig utvikling. Gi oss gjerne beskjed hvis det er noe dere savner informasjon om på nettsidene.

FINANSIERING – LÅN – RENTEUTSIKTER

Borettslaget har sin totale lånemasse fordelt på to lån, hhv kr 11 000 000,- i Terra Boligkreditt (delvis eid av OBOS) og kr 7 428 430,- i OBOS (resterende del av det opprinnelige lånet).

Som følge av at borettslagets opprinnelige lån (kr 7 428 430,-) er individualisert (IN-ordning) vil renteendringer direkte påvirke "kapitalkomponenten" i husleien ved at denne reduseres eller øker ved hhv. rentenedsettelse eller renteheving. Se forøvrig kommentarene i regnskapet under posten Pantegjeldsrenter. For beboere som ikke har benyttet seg av IN-ordningen har ordinær nedbetalingsplan for lånemassen blitt fulgt i 2009. Etter gjeldende nedbetalingsplan vil borettslagets opprinnelige lån være nedbetalt om ca. 5 år. Borettslaget betaler ca kr 1,4 mill. i årlige avdrag på dette lånet.

Lånet i Terra (kr 11 000 000,-) er ikke individualisert (ikke del av IN-ordningen). Dette lånet løper avdragsfritt inntil det opprinnelige lånet er nedbetalt. Renteendringer på dette lånet påvirker ikke direkte husleien slik som IN-lånet gjør. Negative påvirkninger på borettslagets likviditet som følge av renteøkninger må derfor reguleres gjennom styrets beslutning om eventuell økning av husleien.

ØKONOMI – HUSLEIE

Styret anser borettslagets økonomi som robust og god. Vi har lavere felleslån og lavere husleie enn sammenlignbare borettslag. De siste årene har det vært nødvendig med økt innsats til vedlikehold og oppgraderinger, senest i søppelsuget som etter 20 års drift trengte en fullstendig rehabilitering. Dette har blitt finansiert gjennom låneopptak som i hovedsak har tilsvart våre årlige avdrag. Dette sammen med et lavt rentenivå de seneste årene har bidratt til at den samlede husleien ikke har endret seg vesentlig disse årene. Styret har hele tiden hatt fokus på kostnadskontroll.

Det er styrets oppfatning at dette har bidratt til den relativt sterkere prisutviklingen vi har sett på Øvre Silkestrå sammenliknet med borettslagene rundt oss.

Selv om borettslaget har inngått avtale med OBOS om individuell nedbetaling av den opprinnelige fellesgjelden har borettslaget anledning til å oppta nye lån og endre avdragsplan på eksisterende lån utenfor IN-ordningen.

Styret antar at det er i beboernes interesse at husleiens størrelse er mest mulig forutsigbar, og vi har nå gjennom mange år innrettet økonomistyringen i borettslaget slik at dette er mulig. De siste årene har vi sett en økning i borettslagets utgifter til energi,

kommunale avgifter, materialer og håndverkstjenester. Dette er forhold som ligger utenfor borettslagets kontroll.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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.

RESULTAT

Årets resultat på kr 748 118,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.09 utgjør kr 88 714,-.

INTEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 7 041 182,- mot budsjettert kr 7 609 499,-. Dette er kr 568 317,- lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak at behovet for inntekter til å dekke kapitalkostnadene i forbindelse med lånet under IN-ordning var lavere, samt at posten Andre inntekter var budsjettert for høyt, da forutsetningene for denne inntektskomponenten endret seg gjennom året.

Andre inntekter består i hovedsak av for mye avsatt i 2008 og refusjon for bruk av vaktmester fra Skøyen Vest Sjøpelsug sameie. Vår vaktmester (tjenesten ble da utført av firmaet Halvorsen AS) ble i meget liten grad benyttet i 2009. Dette bidro til at våre kostnader for tjenester utført av Halvorsen var lave, samtidig som våre refusjoner fra sjøpelsuget ble tilsvarende lave.

Andre årsaker til avviket skyldes blant annet at inntektene fra vaskeautomatene blir ført i 2010.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 5 494 163,- mot budsjettert kr 4 519 107,-. Dette er kr 975 056,- høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak arbeidet som er utført i sjøpelsuget i forbindelse med rehabiliteringen, samt noe høyere kostnader til drift og vedlikehold, energi/fyring og forsikringer.

Nedenfor knyttes noen nærmere kommentarer til avviket i enkelte av kostnadskomponentene.

Kostnader til personal og konsulenter ble kr 111 470,- mot budsjettert kr 180 000,-. Avviket skyldes lavere bruk av egeninnsats i borettslaget (vaskeordningen med bruk av ungdommene i borettslaget er avsluttet) og at det ikke har vært behov for konsulentbruk i 2009.

Avviket på kr 811 328,- innenfor drift og vedlikehold skyldes i all hovedsak oppgraderingen og rehabiliteringen av søppelsuget. Dette arbeidet ferdigstilles i 2010.

Avviket på kr 65 154,- for våre forsikringer har sammenheng med anbudsrunder styret gjennomførte i 2009 der vår forsikringsleverandør Gjensidige tilbød oss en refusjon på vår polise tilsvarende dette avviket. Refusjonen vil bli inntektsført i 2010.

Det er meget gledelig å se at beboerne i 2009 har vært mer bevisst på hva som skal kastes i søppelcontainerne. Dette har bidratt til en betydelig kostnadsreduksjon for containerleie i 2009.

Energikostnadene ble kr 184 459,- høyere enn budsjettert grunnet høyere strømpriser i 2009 enn hva som var lagt til grunn på budsjetteringstidspunktet. Vårt energiforbruk er stabilt og faktisk noe synkende, noe styret er meget tilfreds med.

Øvrige avvik er beskjedne.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.09 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10 %. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har 2 lån i Terra Boligkreditt og OBOS til en flytende rentesats på 3,1 % pr. 04.02.10. Lån 1 er nedbetalt 30.05.15. Lån 2 har avdragsfrihet fram til 28.03.15, og er nedbetalt 28.09.26.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 01.01.10:

Renter på driftskonto:	0,10 %
Renter på sparekonto:	2,75 % under kr 500 000,-
	2,85 % over kr 500 000,-

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 4% til kr 122 512,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen. Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca. 1,3 %. Denne økningen inkluderer 2,8 % økning i byggeindeksen, som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

Fra og med 1. juli 2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 389 852,-, og et forventet årsresultat på kr 1 799 852,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3-5 % i 2010.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000,- til ordinært vedlikehold og enkelte andre oppgaver.

Driften i 2010 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 1. juni 2010.

De økte felleskostnadene i 2010 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG

Borettslaget er medeier i sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug. Som en orientering er resultatregnskap og balanse pr. 31.12.09 tatt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til styret.

Oslo, 09.04.10

I styret for Øvre Silkestrå borettslag

Bjørn Kolstad /s/

Steinar Strømsnes /s/

Ellen Beate Dyvi /s/

Cathrine Ramstad Holden /s/ Lars Martin Rud /s/

Til generalforsamlingen i Øvre Silkestrå Borettslag

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Silkestrå Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 748 118. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk

ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk

opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 9. april 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

489 ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG**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 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
A. DISP. MIDLER PR. 01.01	-1 988 404	-995 794	-1 988 404	88 714
B. ENDRING I DISP. MIDLER				
Årets resultat (se res.regnskap)	748 118	-396 345	1 954 392	1 799 852

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

Tilbakeføring av avskrivning	15	11 607	11 607	0	11 607
Tillegg for nye langsiktige lån	18	11 000 000	8 943 000	1 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-10 314 778	-9 550 872	-1 371 458	-1 371 444
Tillegg for annen langsiktig gjeld	20	632 171	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 077 118	-992 610	1 582 934	440 015
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		88 714	-1 988 404	-405 470	528 729

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	1 104 919	293 346
Kortsiktig gjeld	-1 016 205	-2 281 750
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	88 714	-1 988 404

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNTEKTER					
Kapitalkostnader		1 736 215	2 014 884	2 024 952	1 667 352
Innkrevde felleskostnader	2	5 275 953	4 905 158	5 284 547	5 483 607
Andre inntekter	3	29 014	838 261	300 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 041 182	7 758 303	7 609 499	7 250 959

DRIFTSKOSTNADER

Personalkostnader	4	-110 380	-245 941	-130 000	-130 000
Styrehonorar	5	-145 000	-141 000	-145 000	-149 000
Avskrivninger	15	-11 607	-11 607	-11 607	-11 607
Revisjonshonorar	6	-5 375	-5 563	-5 500	-6 000
Andre honorarer		0	-25 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-117 800	-112 192	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-1 090	-387 802	-50 000	-5 000
Kontingenter		-33 500	-33 200	-34 000	-33 500
Drift og vedlikehold	8	-1 690 328	-2 442 946	-879 000	-1 000 000
Forsikringer		-415 154	-384 545	-350 000	-450 000
Kommunale avgifter	9	-550 425	-563 777	-581 000	-612 000
Energi/fyring	10	-1 484 459	-1 661 389	-1 300 000	-1 450 000

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim
Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

Kabel-/tv-anlegg		-282 489	-270 791	-265 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-646 556	-671 966	-650 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 494 163	-6 957 720	-4 519 107	-4 861 107

DRIFTSRESULTAT		1 547 019	800 583	3 090 392	2 389 852
-----------------------	--	------------------	----------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER

Finansinntekter	12	578	12 247	3 000	0
Finanskostnader	13	-799 479	-1 209 175	-1 139 000	-590 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-798 901	-1 196 929	-1 136 000	-590 000

ÅRSRESULTAT		748 118	-396 345	1 954 392	1 799 852
--------------------	--	----------------	-----------------	------------------	------------------

Overføringer					
Til annen egenkapital		748 118			
Fra annen egenkapital			-396 345		

BALANSE**EIENDELER**

	Note	2009	2008
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 400 000	72 400 000
Tomt		1 604 689	1 604 689
Leiligheter/lokaler		4 500 000	4 500 000
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	24	1 271 884	0
Varige driftsmidler	15	23 216	34 823
SUM ANLEGGSMIDLER		78 527 905	78 539 512

OMLØPSMIDLER

Kundefordringer		0	640
Kortsiktige fordringer	16	18 011	286 363
Driftskonto i OBOS		1 086 756	0

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

Trukket kassekreditt		0	800 000
Sparekonto i OBOS		152	6 343
SUM OMLØPSMIDLER		1 104 919	293 346
SUM EIENDELER		79 632 824	78 832 858

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 166 * 100		16 600	16 600
Annen egenkapital (Opptjent EK og EK fra IN)	17	24 222 518	23 474 400
SUM EGENKAPITAL		24 239 118	23 491 000

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 428 430	17 743 208
Borettsinnskudd	19	35 316 900	35 316 900
Annen langsiktig gjeld	20	632 171	0
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	24	1 271 884	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 377 501	53 060 108

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		290 106	318 097
Kassekreditt		0	343 528
Skyldig offentlig myndigheter	21	10 993	20 604
Påløpne renter		21 689	52 190
Påløpne avdrag		114 306	114 194
Annen kortsiktig gjeld	22	579 111	1 433 137
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 016 205	2 281 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 632 824	78 832 858

Pantstillelse	23	65 550 900	67 733 050
Garantiansvar	24	7 934 398	8 300 299

OSLO, 31.12.09/09.04.10

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim
Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

STYRET FOR ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BJØRN KOLSTAD /S/

STEINAR STRØMSNES /S/

ELLEN BEATE DYVI /S/

CATHRINE RAMSTAD HOLDEN /S/

LARS MARTIN RUD /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 skattetrekkkonto i DnB NOR 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 andelseiernes 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

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 792 321
Brensel	948 288
Framleietillegg	79 344
Fellesutg. kvartalsvis	40 000
Leie kvartalsvis	416 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 275 953

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Skøyen Vest Sjøppelsug, refusjon vaktmesterlønn	14 375
For mye avsatt 2008	14 639
SUM ANDRE INNTEKTER	29 014

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 000
Annen lønn, ikke feriepengar	-72 881
Påløpne feriepengar	-360
Arbeidsgiveravgift	-32 239
Yrkesskadeforsikring	-1 900
SUM PERSONALKOSTNADER	-110 380

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 2008/2009, og er på kr 145 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 203, jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 5 375, og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-1 090
SUM KONSULENTHONORAR	-1 090

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-577 035
Drift/vedlikehold VVS	-59 223
Drift/vedlikehold elektro	-12 466
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-14 408
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 382
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 698
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 358
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 685
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-9 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 278
Drift/vedlikehold søppelforbr.anlegg	-912 745
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-1 433
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 690 328

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-550 425
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-550 425

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-289 516
------------------	----------

Fjernvarme	-1 194 942
SUM ENERGI/FYRING	-1 484 459

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-136 089
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 576
Diverse leiekostnader/leasing	-48 639
Verktøy og redskaper	-14 811
Driftsmateriell	-22 595
Lyspærer og sikringer	-1 890
Vaktmestertjenester	-14 375
Renhold ved firmaer	-254 420
Snørydding/gressklipping	-31 250
Trykksaker	-2 607
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 402
Møter, kurs, oppdateringer osv	-1 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-203
Andre kontorkostnader	-6 938
Telefon/bredbånd	-16 597
Porto	-16 019
Drivstoff biler, maskiner osv	-7 777
Vedlikehold biler/maskiner osv	-26 834
Bank- og kortgebyr	-1 836
Velferdskostnader	-20 999
Konstaterte tap	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-646 556

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	426
Renter av sparekonto i OBOS	152
SUM FINANSINNTEKTER	578

NOTE: 13

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

FINANSKOSTNADER

OBOS, renter	-304 607
OBOS, renter	-364 337
Terra, renter	-84 303
Termingebyr OBOS	-470
Termingebyr Terra	-150
Etableringsgebyr og depotgebyr Terra	-3 935
Oppbevaringsgebyr	-664
Renter leverandørgjeld	-14 958
Renter kassakreditt	-26 056
SUM FINANSKOSTNADER	-799 480

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	72 400 000
SUM BYGNINGER	72 400 000

Tomten ble kjøpt i 1986. G.nr. 3/b.nr. 499. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr 1		
Tilgang 2005	81 250	
Avskrevet tidligere	-46 429	
Avskrevet i år	-11 607	
		23 214
Gressklipper nr 1		
Kostpris	19 144	
Tilgang 1998	7 000	
Avskrevet tidligere	-26 143	
		1
Sandsilo		
Kostpris	11 908	
Avskrevet tidligere	-11 907	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		23 216
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-11 607

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nedre Silkestrå - viderefakturert	3 636
Skøyen Vest Sjøppelsug, refusjon vaktmesterlønn	14 375
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 011

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	23 570 393
Egenkapital fra IN tidligere	1 707 030
Egenkapital fra IN 2009	0
Reduksjon EK fra IN	-1 054 905
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 222 518

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et serielån.

Renter 31.12.09: 3,45%, løpetid: 14 år

Opprinnelig, 2001	-21 152 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 644 762
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 371 778
Nedbetalt tidligere, IN	1 707 030
Nedbetalt i år, IN	0
	-7 428 430

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

OBOS

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

PricewaterhouseCoopers ASPostboks 748
NO-0106 Oslo
Telefon 02 316
Telefaks 23 16 10 00

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,45%, løpetid: 20 år

Opprinnelig 2008 -8 943 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 8 943 000

0

TERRA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt fram til år 2015.

Renter 31.12.09: 3,1%, løpetid: 20 år

Opprinnelig 2009 -11 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-11 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-18 428 430****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985 -35 316 900

SUM BORETTSINNSKUDD -35 316 900**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Skøyen Vest Sjøpelsug, lån -632 171

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -632 171**NOTE: 21****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk -5 454

Skyldig arbeidsgiveravgift -5 539

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -10 993**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -360

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim
Tønsberg ÅlesundPricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers
organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

PricewaterhouseCoopers AS

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon 02 316

Telefaks 23 16 10 00

Avregning IN-lån	-6
Skøyen Vest Sjøpelsug, for lite innbetalt 2009	-578 745
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-579 111

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 55 143 932 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.09 en bokført verdi på kr 74 004 689.

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

www.pwc.no

NOTE: 24**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 16,03% av Skøyen Vest Sjøppelsug sameie. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug sameie. Selskapets andel i Skøyen Vest Sjøppelsug vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene Andel anleggsmidler i fellesanlegg og Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg. Selskapets andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten drift og vedlikehold (drift/vedlikehold sjøppelforbr.anlegg) Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN**Forslag A – Nye sykkelstativer**

Forslag fra Marius Sommer, Skøyenveien 79.

Det foreslås at det benyttes eller settes av en sum for 2010 til etablering av nye sykkelstativer i borettslaget.

- Stativene vi har i dag er gammeldagse og passer dårlig til nye sykler som har bredere rammer.
- Utnyttelsesgraden av sykkelparkeringene blir da ikke utnyttet maksimalt og sykler er plassert overalt.
- Det har vært en sterk økning av ant. sykler ==> behov for flere oppstillingsplasser der syklene kan låses.
- Når man ikke har muligheten til å låse syklene forsvarlig utendørs, tar mange med syklene inn i stedet. Ugunstig.
- Forsiktig estimat på antall oppstillingsplasser/behov: 3 sykler pr leilighet x 166 leiligheter = ca 450 (snitt ca 20 sykler på hver av de 24 oppgangene).

Styrets innstilling: Styret innhenter tilbud på sykkelstativ. Det overlates til styret å foreta innkjøp i den utstrekning de økonomiske rammer tillater.

Forslag B - Ikke salg av tomt eller bygging av nye boenheter

Forslag fra Håvard Stenberg, Skøyenveien 63.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at tomten ved garasje og butikkområdet ikke skal selges, og at det ikke skal oppføres nye boenheter på dette området. Dette innebærer at styret ikke skal gjøre ytterligere utredninger av salg av tomten eller bygging av nye boenheter.

Bakgrunn:

Et salg av tomten vil medføre at vi mister råderetten over denne og vil kunne medføre interessekonflikter med den nye eieren i fremtiden. En utbygning vil medføre en fortetning

av området, betydelig belastning i byggeperioden og trolig reduserte boligpriser fra en utbygging er vedtatt, gjennom byggeperioden og til alle nye boenheter er solgt.

Styrets innstilling: Saken utsettes til den har vært gjennomgått med andelseierne i beboermøte.

Forslag C - Få en avklaring av 'tomtesaken'

Forslag fra Håvard Stenberg, Skøyenveien 63.

Dette punktet faller bort hvis punkt 1 blir vedtatt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at hvis styret ønsker å legge frem forslag for garasje og butikkområdet som innebærer salg av tomten eller bygging av nye boenheter, skal dette legges frem og avstemning avholdes i ekstraordinær generalforsamling innen 1. juli. Hvis så ikke skjer vedtar generalforsamlingen at tomten ikke skal selges og at det ikke skal bygges nye boenheter på garasje eller butikkområdet.

Bakgrunn:

Styret har ved beboermøtene i 2008 og 2009 samt våren 2010 fremmet at de vil legge saken ut for avstemning innen kort tid, men hver gang forskjøvet dette. Det er et behov for å få en endelig avklaring av saken.

Styrets innstilling: Saken utsettes til den har vært gjennomgått med andelseierne i beboermøte.

Forslag D – Frigjøre informasjon om tomtesaken

Forslag fra Håvard Stenberg, Skøyenveien 63.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjøre tilgjengelig for alle beboere som ønsker det, alle rapporter og utredninger som har blitt utarbeidet eller igangsatt i forbindelse med 'tomtesaken' og garasjen innen 2 uker.

Bakgrunn:

Styret har holdt på med utredning av 'tomtesaken' i lang tid uten å frigjøre mye informasjon. Borettslaget har betalt for dette og det er ingen grunn til at styret skal holde informasjonen tilbake.

Styrets innstilling: Dette forslaget utgår. Alle rapporter og utredninger ligger på borettslagets hjemmeside.

Forslag E – Frigjøre informasjon om tilstanden til garasjen

Forslag fra Håvard Stenberg, Skøyenveien 63.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjøre tilgjengelig for alle beboere som ønsker det, alle rapporter og dokumentasjon angående garasjeanlegget samt en oversikt over utredninger som har blitt igangsatt eller er under arbeid innen 2 uker.

Bakgrunn:

Styret har ved gjentatte anledninger hevdet at det er store problemer med dagens garasjeanlegg som vil kreve betydelige investeringer for å få det utbedret. Styret har så langt ikke lagt frem noen dokumentasjon som bekrefter de påståtte store problemene med garasjen. Borettslaget har betalt for utredningene og det er ingen grunn for at styret skal holde dette tilbake.

Styrets innstilling: Dette forslaget utgår. Alle informasjon om garasjeanlegget ligger på borettslagets hjemmeside.

