

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2010.

### **Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling**

**Onsdag 11. mai 2011 kl. 19.00 i Skøyen kirke**

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  
Onsdag 11. mai 2011 kl. 19.00 i Skøyen kirke**

---

### 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 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

Det var ingen innkomne forslag.

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 30.03.2011  
Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Nina Sollien Ullestad /s/

Guro Doreen Berge /s/

Bjørn Kolstad /s/

Lars Martin Rud /s/

Anders Eknes /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2010

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Nina Sollien Ullestad	Skøyenveien 83
Nestleder	Guro Doreen Berge	Skøyenveien 93
Styremedlem	Bjørn Kolstad	Skøyenveien 77
Styremedlem	Lars Martin Rud	Skøyenveien 83
Styremedlem	Anders Eknes	Skøyenveien 77

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Det ble ikke valgt noen varamedlemmer ved forrige generalforsamling.

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Nina Sollien Ullestad	Skøyenveien 83
Varadelegert	Bjørn Kolstad	Skøyenveien 77

#### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Arve Stølann	Skøyenveien 57
Valgkomite	Bjørnar Moltubakk	Skøyenveien 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 948305542, ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune og har adresse:

- Skøyenvn 51-99

Borettslaget består av 166 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 25 047 m<sup>2</sup> 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 (boret) 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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget tar sikte på at det ikke forekommer 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 2010.

### **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 de styremedlemmene som har dette ansvaret. Se oppslag om styrets oppgaver i oppgangene og på borettslagets hjemmeside [www.ovresilkestra.no](http://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 Renhold 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 telefon 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 09.00 – 20.00. Søndager er stengt. Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 20.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00.

For ytterligere informasjon vises det til [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no)

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep krever autorisert installatør og 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 31.12.2012 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 5000,-.

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre 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 abonnement). 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 nr 2000 med tekst: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på [www.obos.no/telenor](http://www.obos.no/telenor)

## **KRAFTLEVERANSE TIL SELSKAPETS FELLESPANLEGG**

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale. Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 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.styrommet.net](http://www.styrommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

For 2010 har kraftforvaltningsporteføljen fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2010 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

## **FJERNVARME**

Alle borettslag med blokkbebyggelse har 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 2011 er kraftprisen forventet å ligge noe lavere enn i år 2010, men prognosene er svært usikre. Det forventes ingen vesentlig økning av nettleien eller forbruksavgiften.

Forventet gjennomsnittpris for budsjettåret 2011 er ca 85 øre/kWh. I 2010 ble tilsvarende gjennomsnittpris på ca 90 øre/kWh grunnet svært høye kraftpriser i både starten og slutten av året. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i år 2011 som i år 2010, regner Hafslund Fjernvarme AS med en reduksjon i fjernvarmekostnaden i år 2011 på ca 5 %. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

## **ENERGIMERKING**

Fra og med 1.7.2010 ble 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **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 3 440,-. 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 30.05.11 og 30.11.11 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 (FREMLEIE)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

Det er ikke registrert noen bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2011.

### **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](http://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 tillegginnretninger 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](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.

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

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

### **INNBOFORSIKRING**

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 Skadeforsikring AS 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 slökkingsutstyr 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**

- 2010 Grøntanlegget er gjennomgått og trær beskåret. Rens av ventilasjonsanlegg. Utskifting av panelbord og maling av fasade i nr 53. Utskifting av vinduer i 4 oppganger. Det er foretatt noen utskiftninger av leilighetsvinduer, utbedring av en takterrasse, og noen kraner og ventiler i fyringssystemet har blitt skiftet ut. Oppussing av vaktmesterverkstedet.
- 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 utskifting 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 utskiftninger 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/utskifting 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 takterasser.
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	Beiset treverk og vinduer.

## **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 ordinære styremøter.

### **GRØNTANLEGGET**

Det er foretatt befaring av hele grøntanlegget sammen med trepleiere. Samtlige trær på borettslagets område ble besikttet og det ble deretter foretatt beskjæring/trepleie av mange trær samt felling av trær. I tillegg ble to store trær oppe ved gjesteparkeringsplassen felt, ettersom trærne var skadet av råte og det var fare for at det ville falle ned.

### **GARSASJEANLEGGET**

Det er foretatt befaring av garasjeanlegget med OBOS prosjekt og Ødegård & Lund as. Det er utarbeidet rapport vedrørende vedlikehold av garasjeanlegget med tilbud på konsulenttjenester.

Garasjeanlegget er i behov av rehabilitering, og arbeidene antas koste ca kr 11 000 000. Styret vil gå videre i prosessen og innhente tilbud fra flere entreprenører. Antatt oppstart av rehabiliteringsarbeidene er sommer 2012. Styret vil understreke at arbeidet med garasjen ikke utsettes for lenge. Dette vil øke risikoen for avskalling av betong som kan gjøre garasjeanlegget uegnet for parkeringsformål.

### **VEDLIKEHOLDSPLAN**

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan som er under stadig oppdatering. Styret har fokus på vedlikehold av borettslagets bygningsmasse, tekniske installasjoner samt uteområder og grøntanlegg.

### **VAKTMESTERTJENESTEN**

Styret har løpende kontakt med vaktmesteren. Styret er svært fornøyd med arbeidet vaktmesteren gjør for borettslaget. Vaktmesteren gir også uttrykk for at han trives godt med arbeidet.

### **BUTIKKEN**

Siden forrige generalforsamling har styret vært i kontakt med leietakeren av butikken, Gondal Mat AS. Styret har formidlet at vi ønsker en forbedring av vareutvalg, kvalitet og prising av varer. Vi har forlenget leiekontrakten fram til årsskiftet, men ønsker i fremtiden å vurdere evt andre leietakere dersom kvaliteten ikke blir bedre.

## INFOSKRIV

Siden forrige generalforsamling har styret utgitt 6 informasjonsskriv. I tillegg er det utgitt egne skriv vedrørende trafikk/parkering, avfallshåndtering samt søppelsuget.

## SØKNADER

Styret har mottatt og behandlet 4 søknader vedrørende indre og ytre endringer av leiligheter/ terrasser.

## KLAGER

Styret har mottatt svært få klager fra beboerne. De innkomne klagene dreier seg i hovedsak om orden i oppganger/ uteområder. Det har innkommet klage vedr leilighetsbråk, herværk på sykler og det er innkommet klager vedrørende susing i radiatorer.

## TRAFIKK

Øvre silkestrå skal være et bilfritt borettslag. Det forekommer dessverre en del uvettig kjøring på gangveien og inne i borettslaget i tillegg til mye unødig parkering. Parkerte biler på tunene gjør det vanskelig for utrykningskjøretøy (ambulanser/brannbiler/politi) å komme frem samt at det gjør det vanskelig for vaktmesteren å rydde snø eller komme frem med traktor. I tillegg er bilene selvsagt i veien for barn og voksne. Styret har skrevet egne infoskriv ang trafikk/parkering og levert til samtlige beboere. Det er imidlertid stadig uvettig kjøring/ unødvendig parkering på området. Dette gjelder spesielt håndverkere som stadig parkerer på tunene. Styret oppfordrer samtlige beboere til å ta styrets oppfordringer på alvor.

Parkeringsplassen nede ved butikken er kun korttidsparkering for kunder til butikken. Det er viktig at dette ikke brukes som parkeringsplass. Vaktmester får problemer med snørydding med mer dersom biler står parkert der.

## SØPPELSUGET

Søppelsuget har beklageligvis vært ute av drift gjennom hele vinteren etter brannen i oktober. Reparasjonsarbeidene kom i gang i begynnelsen av april. Det er viktig at alle beboere tenker over hva som kastes i søppelsuget. Det skal kun kastes husholdningsavfall pakket i plastposer. Ingen løse gjenstander må kastes i søppelsuget, ettersom disse kan sette seg fast og gjøre store skader på systemet.

## AVFALLSCONTAINERE

Det settes ut containere utenfor Skøyenveien 69 og 83 den første mandagen i hver måned. Dessverre kastes mye elektronisk avfall som tv, kjøleskap, komfyrer, microbølgeovner, pc-er osv. Det kastes også mye farlig avfall som malingspann o. l. I tillegg kastes store mengder papp og papir i disse containerne også.

Hver måned må vi betale flere tusen kroner i ekstra gebyr for elektronisk/ farlig avfall. Eksempelvis koster det nesten kr 300,- i ekstra gebyr for en tv eller en komfyr, mens et malingspann koster kr 100,-

All papp skal kastes i egen container ved parkeringsplassen på garasjetaket. Elektronisk avfall leveres f eks hos Elkjøp på Skøyen (Gratis!!).

Styret ber om at avfallsreglene respekteres. Dersom beboere forsetter å kaste ting som ikke skal i containerne må vi vurdere å kutte i containertilbudet.

Beboere som f eks skal pusse opp og kaste mye avfall bør leie egen container slik at man ikke belaster fellesskapet.

#### FORSIKRINGSSAKER

Siden forrige generalforsamling har det vært 8 forsikrings saker som har medført utbetaling for borettslaget.

#### FNANSIERING –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 6 058 223,- i OBOS (resterende del av det opprinnelige lånet).

Som følge av at borettslagets opprinnelige lån (kr 6 058 223,-) 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 2010. Etter gjeldende nedbetalingsplan vil borettslagets opprinnelige lån være nedbetalt i mai 2015. 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 god. Vi har lavere felleslån og har hatt lavere husleie enn sammenlignbare borettslag. Styret har hele tiden hatt fokus på kostnadskontroll.

Kostnader til energi/fyring steg kraftig i 2010, både på grunn av høyere forbruk (kalde vintermåned) og høy energipris. For å kunne betale sine forpliktelser vedtok styret å søke om en kassekreditt på 800 000 i november. Pr 31.12.2010 var denne kassekreditten ikke brukt.

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. Styret har vedtatt en økning på 10 % i felleskostnadene og en økning på 50 % på brensel med virkning fra 1.3.2011.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010**

### **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise 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 2011.

Årsregnskapet for 2010 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 1 880 187,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets har negative disponible midler pr. 31.12.2010 på kr. -21 870,-

Borettslagets styre har for 2011 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2011. Budsjettforslaget innebærer en forhøyelse fra 01.03.11 på 10 % av innkrevde felleskostnader og 50 % på brensel i forhold til 2010.

Borettslaget har også fått innvilget en kassekreditt på kr 800 000,- hos OBOS. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktene "Kostnadsutvikling 2011" og "Budsjett 2011".

### **INNTEKTER**

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 8 083 512,- mot budsjettet kr 7 250 958,-. Dette er kr 832 554,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andel av lån i Skøyen Vest søppelsug sameie.

### **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 5 679 297,- mot budsjettet kr 4 861 107,-. Dette er kr 818 190,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energi- og fyringskostnader. Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

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 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011

### KOMMUNALE AVGIFTER

Ingen økning av vann- og avløpsavgiften.

### LÅN

Borettslaget har 2 lån i Terra Boligkreditt til en flytende rentesats 3,45 % pr. 31.12.10. 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 INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto:	0,10 %
Renter på sparekonto:	3,00 % under kr 500.000
	3,05 % fra kr 500.000 til kr 2 mill.
	3,10 % over kr 2 mill

### FORRETNINGSFØRERHONORARET

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

### MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2011.

### REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

### FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med ca. 4,4 %. Denne økningen inkluderer 0,9 % økning i byggeindeksen og 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.

### BUDSJETT 2011

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 283 860,- og et årsresultat på kr 1 715 860,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 – 5 % i 2011.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 260 000,- til løpende drift og vedlikehold.

Driften i 2011 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % (felleskostnader) og 50 % (brensel) fra 01.03.11.

Ved et eventuelt vedtak om rehabilitering av garasjelegget, vil felleskostnadene øke ytterligere.

De økte felleskostnadene i 2011 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 2011 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, 30.03.2011

I styret for Øvre Silkestrå Borettslag

Nina Sollien Ullestad /s/

Guro Doreen Berge /s/

Bjørn Kolstad /s/

Lars Martin Rud /s/

Anders Eknes /s/

Til generalforsamlingen i Øvre Silkestrå Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Silkestrå Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr 1 880 187, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder internasjonale revisjonsstandarder. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Øvre Silkestrå Borettslag per 31. desember 2010, og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

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

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000, "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 15. april 2011

**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 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>88 714</b>	<b>-1 988 404</b>	<b>88 714</b>	<b>-21 870</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 880 187	748 118	1 799 851	1 715 860
Tilbakeføring av avskrivning	15	11 607	11 607	0	11 607
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	11 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 266 532	-10 314 778	0	-1 371 672
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-103 675	0	0	0
Tillegg for annen langsiktig gjeld		0	632 171	0	0
Fradrag for annen langsiktig gjeld		-632 171	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	23	1 540 751	0	0	0
Utlån langsiktig fordring	23	-1 540 751	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-110 584</b>	<b>2 077 118</b>	<b>1 799 851</b>	<b>355 795</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>-21 870</b>	<b>88 714</b>	<b>1 888 565</b>	<b>333 925</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 081 158	1 104 919
Kortsiktig gjeld	-1 103 027	-1 016 205
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>	<b>-21 870</b>	<b>88 714</b>

**489 - ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 497 087	1 736 215	1 667 352	1 490 000
Innkrevde felleskostnader	2	5 483 734	5 275 953	5 483 607	6 256 697
Andre anlegg	3	1 102 691	0	0	0
Andre inntekter		0	29 014	100 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 083 512</b>	<b>7 041 182</b>	<b>7 250 958</b>	<b>7 746 697</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-118 661	-110 380	-130 000	-120 000
Styrehonorar	5	-149 000	-145 000	-149 000	-153 917
Avskrivninger	15	-11 607	-11 607	-11 607	11 607
Revisjonshonorar	6	-5 500	-5 375	-6 000	6000
Forretningsførerhonorar		-122 512	-117 800	-124 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-6 655	-1 090	-5 000	0
Kontingenter		-33 200	-33 500	-33 500	-33 200
Drift og vedlikehold	8	-1 143 436	-1 690 328	-1 000 000	-1 260 000
Forsikringer		-420 656	-415 154	-450 000	-439 113
Kommunale avgifter	9	-550 556	-550 425	-612 000	-551 000
Energi/ fyring	10	-2 225 209	-1 484 459	-1 450 000	-1 800 000
Kabel- / TV-anlegg		-293 010	-282 489	-290 000	-295 000
Andre driftskostnader	11	-599 294	-646 556	-600 000	-670 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 679 297</b>	<b>-5 494 163</b>	<b>-4 861 107</b>	<b>-5 462 837</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 404 215</b>	<b>1 547 019</b>	<b>2 389 851</b>	<b>2 283 860</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		103 675	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 507 890</b>	<b>1 547 019</b>	<b>2 389 851</b>	<b>2 283 860</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	47 957	578	0	0
Finanskostnader	13	-675 660	-799 479	-590 000	-568 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-627 703</b>	<b>-798 901</b>	<b>-590 000</b>	<b>-568 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 880 187</b>	<b>748 118</b>	<b>1 799 851</b>	<b>1 715 860</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 880 187	748 118		

**489 - ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2010	2009
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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	23	1 540 751	1 271 884
Varige driftsmidler	15	11 609	23 216
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>80 057 049</b>	<b>79 799 789</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	16	449 290	18 011
Driftskonto i OBOS (Trukket kassekreditt kr 0 av ramme kr 800 000)		110 709	1 086 756
Sparekonto i OBOS		157	152
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	23	521 002	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 081 158</b>	<b>1 104 919</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 138 207</b>	<b>80 904 708</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 166 * 100		16 600	16 600
Annen egenkapital (opptjent EK og EK fra IN)	17	26 102 705	24 222 518
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>26 119 305</b>	<b>24 239 118</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 058 223	18 428 430
Borettsinnskudd	19	35 316 900	35 316 900
Annen langsiktig gjeld		0	632 171
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	1 540 751	1 271 884
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>53 915 874</b>	<b>55 649 385</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		571 792	290 106
Skyldig offentlig myndigheter	20	9 672	10 993
Påløpne renter		0	21 689
Påløpne avdrag		0	114 306
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	23	521 002	0
Annen kortsiktig gjeld	21	561	579 111
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 103 027</b>	<b>1 016 205</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 138 207</b>	<b>80 904 708</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	77 250 469	65 550 900
Garantiansvar	23	12 917 006	7 934 398

OSLO, 30.03.2011,  
STYRET FOR ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

NINA SOLLIEN ULLESTAD /s/

BJØRN KOLSTAD /s/

LARS MARTIN RUD /s/

GURO DOREEN BERGE /s/

ANDERS EKNES /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DnB 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 inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	4 000 102
Brensel	948 288
Framleietillegg	79 344
Fellesutg. kvartalsvis	40 000
Leie kvartalsvis	416 000
Reg.kapitalkostnader (IN)	-99 580
Kapitalkostnader (IN)	1 596 667
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 497 087
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 483 734</b>

**NOTE: 3****ANDRE ANLEGG**

Avregning Skøyen Vest Sjøpelsug	470 520
Korrigerings lån Skøyen Vest Sjøpelsug	632 171
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>1 102 691</b>

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

Overtid	-4 677
Annen lønn, ikke feriepenger	-75 641
Påløpne feriepenger	-561
Fri bil	-887
Arbeidsgiveravgift	-34 351
Yrkesskadeforsikring	-500
Gaver til ansatte	-620
Arbeidsklær	-1 424
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-118 661</b>

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 2009/2010, og er på kr 149 000. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 4 131 jfr. note 11.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

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

OBOS	-6 655
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 655</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-643 985
Drift/vedlikehold VVS	-56 127
Drift/vedlikehold elektro	-771
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 846
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 605
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-44 467
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 651
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 245
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-191 806
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 934
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 143 436</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-550 556
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-550 556</b>

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

Elektrisk energi	-349 705
Fjernvarme	-1 875 503
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 225 209</b>

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

Lokalleie	-1 200
Container	-189 638
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 355
Diverse leiekostnader/leasing	-41 073
Verktøy og redskaper	-876
Driftsmateriell	-32 503
Lyspærer og sikringer	-23 471
Renhold ved firmaer	-206 581
Andre fremmede tjenester	-7 375
Kopieringsmaterieill	-1 372
Trykksaker	-2 493
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 661
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 131
Andre kontorkostnader	-7 555
Telefon/bredbånd	-12 324
Porto	-14 806
Drivstoff biler, maskiner osv	-6 443
Vedlikehold biler/maskiner osv	-13 243
Bilgodtgjørelse	-1 840
Reisekostnader	-116
Bank- og kortgebyr	-1 876
Velferdskostnader	-11 363
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-599 294</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	534
Renter av sparekonto i OBOS	4
Andel renter Skøyen Vest Sjøppelsug	6 183
Andre renteinntekter	41 235
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>47 957</b>



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

Terra, renter	-369 661
Terra, renter	-229 955
Etableringsgebyr for kassakreditt	-2 000
Terminbebyr Terra	-1 200
Oppbevaringsgebyr	-664
Renter leverandørgjeld	-7 236
Renter kassakreditt	-794
Andel renter fra Skøyen Vest Sjøppelsug	-64 149
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-675 660</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1985	72 400 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>72 400 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.3/bnr.499

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

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

Feiemaskin nr.1		
Tilgang 2005	81 250	
Avskrevet tidligere	-58 036	
Avskrevet i år	-11 607	
		11 607
Gressklipper nr. 1		
Kostpris	19 144	
Tilgang 1998	7 000	
Avskrevet tidligere	-26 143	
		1
Sandsilo		
Kostpris	11 908	
Avskrevet tidligere	-11 907	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>11 609</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-11 607**

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

Utlegg skadesaker	30 484
Avregning IN-lån	2 511
For mye innbetalt Skøyen Vest Sjøpelsug	412 554
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2011)	3 741
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>449 290</b>

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2011, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2011.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	25 535 544
Egenkapital fra IN tidligere	1 707 027
Egenkapital fra IN 2010	103 675
Reduksjon EK fra IN	-1 243 541
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>26 102 705</b>

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**

## TERRA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45 %, løpetid 20 år

Lånet er avdragsfritt frem til år 2015.

Opprinnelig 2009	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-11 000 000

## TERRA

Renter 31.12.10:3,45 %, løpetid 14 år

Opprinnelig, 2001	-21 152 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 016 543
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 266 532
Nedbetalt tidligere, IN	1 707 027
Nedbetalt i år, IN	103 675
	-6 058 223

Lånet er et serielån.

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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-17 058 223</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-35 316 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-35 316 900</b>

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-4 878
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 794
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-9 672</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-561
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-561</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 52 375 123 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010 en bokført verdi på kr 74 004 689.

**NOTE: 23****GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 166/1040 deler av Skøyen Vest Sjøppelsug SE. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug SE og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug SE og utgjør kr 12 917 006.

Selskapets andel i Skøye 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". Selskapet andel av avregningen i Skøyen Vest Sjøppeslug SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg". Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

## Innkalling til sameiermøte

---

**Ordinært sameiermøte i Skøyen Vest Sjøppelsug Sameie avholdes  
onsdag 23. mars 2011 kl. 18.00 i Gustav Vigeland's vei 38.**

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSBERETNING FOR 2010**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2010**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

- A) Styret
- B) Revisor

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Valg av 5 styremedlemmer for 1 år.

Oslo, 16.02.2011

Styret i Skøyen Vest Sjøppelsug Sameie

Tom Hov /s/

Per Randby /s/

Sjur Kasa /s/

Kristian Bjerve /s/

Nina Sollien Ullestad /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2010

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinært sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Tom Hov	Prinsessealleen 13
Styremedlem	Per Randby	Skøyen Terrasse 32
Styremedlem	Sjur Kasa	Nedre Silkestrå 14
Styremedlem	Kristian Bjerve	Thorn Dønhaugs Vei 48
Styremedlem	Nina Sollien Ullestad	Skøyenveien 83

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Gørill Eva Arnesen	Nedre Silkestrå 20
Varamedlem	Dag Roll-Hansen	Gustav Vigelands Vei 40
Varamedlem	Bjørn Kolstad	Skøyenveien 77
Varamedlem	Stein Erik Taugbøl	Skøyen Terrasse 22
Varamedlem	Tore Strand	Skøyen Terrasse 40

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### EIENDOMMEN

Sameiet består av 5 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979413866, ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: 3 – 6.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## STYRET

Av sameiets 5 styremedlemmer er det 1 kvinne og 4 menn. Sameiet tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet har ansatt en administrasjonssekretær som arbeider 3,5 t pr uke. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2010.

## RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. 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.

## DAGLIG DRIFT

Anlegget driftes nå av Envac AS.

Det er ikke registrert personskader eller ulykker i sameiet i 2010.

## FORSIKRINGER

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5405169. Forsikringen dekker maskiner og løsøre. Se også *Forsikringer* under *Kostnadsutvikling*, s. 7.

## SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån i OBOS. Se balansen og note i regnskapet.

## 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 sameiet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

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

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

## REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2010 Nedkastventiler og rensing

- Utbedring av nedkastventiler og rensing/eventuelt reparasjon av søppelsugrør i Casinetto Borettslag.

2006 - 2009

Oppgradering av søppelsuget

I perioden fra prosjektstart frem til nå er følgende arbeid utført på anlegget:

- Grunnvannspumper er installert i sentral og i grunnvannskum ved Skøyen Terrasse
- Ny aksessluke etablert ved Skøyen Terrasse
- Oversvømmelsesalarm med SMS-varsel er montert på pumpene
- Deler av nedkastsjakter i Casinetto har blitt byttet/utbedret pga rustskader
- Slitte messinghylser på ventilmotorer er byttet
- Alle rørgater er inspisert og skader utbedret
- Fjellboringen er kartlagt/målt og konkludert til å holde i mange år fremover
- Kartlegging av tilstanden ved samtlige styreskap i ventilrom
- Utbedring av nedkastventiler
- Klargjøring av bygningsmasse før installasjon av ny sentral (oppstart uke 5-09)
- Installering av ny sentral (oppstart uke 9-09)
- Installasjon av nødaggregat for grunnvannspumper i sentral
- Utbedring av brente koplinger i styreskap i ventilrom

## STYRETS ARBEID

Det er avholdt 1 regnskapsmøte og 3 styremøter i 2010 hvor det er behandlet 21 saker. I tillegg har Kristian Bjerve og delvis Tom Hov vært i diverse møter med Envac AS som er det firma som vi mener skal ha den daglige driften av søppelsuget. Den tidligere driftsavtalen med våre vaktmestere er bortfalt. Det helt vesentlige av arbeidet i 2010 har dreid seg om enda bedre utbedring av skader på rørsystemet, samt større renovasjonsarbeider ved stans i rørsystemet enkelte steder.

Administrasjonssentralen til søppelsuget har adresse Hofvaret 3. Bygningen eies av Oslo kommune, og Oslo kommune disponerer også ca halvparten av bygningen. Medio oktober begynte det å brenne i den elektriske hovedtavlen til Oslo kommune og denne brannen forplantet seg over til den elektriske hovedtavlen i søppelsuget. Dette medfører en lengre stans i bruken av søppelsuget. Midlertidige containere er satt ut i de aktuelle borettslag.

## Historikk

Borettslagene Hoffsgrenda, Casinetto, Øvre Silkestrå, Nedre Silkestrå og Skøyen Terrasse boligsameie overtok driften og det økonomiske ansvaret for søppelsuget i 1994, etter at Oslo kommune hadde driftet søppelsuget i 10 år. Det offisielle navnet er Sameiet Skøyen Vest Søppelsug.

På grunn av aldring og stor slitasje på hele søppelsuget ble det i 2006 fattet vedtak om oppgradering av søppelsuget for at det skulle kunne driftes videre. Firmaet Valcon AS (tidligere Protec Innovation AS) har bistått oss med prosjektledelse. Dette samarbeidet har nå opphørt, og et av styremedlemmene har påtatt seg prosjektledelsen.

## Finansiering

Oppgraderingen var beregnet til å koste 8 millioner kroner. Den endelige sum ser ut til å beløpe seg til ca 11 mill. De 4 borettslagene finansierer sin del av kostnadene med et felles lån i regi av Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug. Skøyen Terrasse boligsameie finansierer sin del på egen hånd.

## Utførte arbeider på anlegget

I perioden fra prosjektstart frem til nå er følgende arbeid utført på anlegget:

- Grunnvannspumper er installert i sentral og i grunnvannskum ved Skøyen Terrasse
- Ny aksessluke etablert ved Skøyen Terrasse
- Oversvømmelsesalarm med SMS-varsel er montert på pumpene
- Deler av nedkastsjakter i Casinetto har blitt byttet/utbedret pga rustskader
- Slitte messinghylser på ventilmotorer er byttet
- Alle rørgater er inspisert og skader utbedret
- Fjellboringen er kartlagt/målt og konkludert til å holde i mange år fremover
- Kartlegging av tilstanden ved samtlige styreskap i ventilrom
- Utbedring av nedkastventiler
- Klargjøring av bygningsmasse før installasjon av ny sentral (oppstart uke5-09)
- Installering av ny sentral (oppstart uke9-09)
- Installasjon av nødaggregat for grunnvannspumper i sentral
- Utbedring av brente koplinger i styreskap i ventilrom

## Tidsrammer

Envac AS er vår hovedentreprenør. På grunn av nevnte brann er det vanskelig å si når permanent oppstart begynner. Dette vil bli meddelt i rundskriv.

## Tall og budsjett

Grunnen til et relativt stort avvik fra det opprinnelige budsjett er ekstraordinære utbedringer av søppelsugrørene. Dette skyldtes at rørene var i en dårligere forfatning enn det som kunne konkluderes ut fra videoinspeksjonene.

Oppgraderingen var i utgangspunktet beregnet til relativt kort tid, men pga at arbeidet spesielt med de underjordiske rørene hvor søppelet går, til sammen ca 3 km, ser det ut til at oppgraderingen og permanent kjøring av anlegget ikke vil være ferdig før i 2011.

## BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

## RESULTAT

Årets resultat på kr 0,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

## INNTEKTER

Inntektene i 2010 var til sammen kr 4 409 237,- mot budsjettet med kr 3 658 000,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Avslutning av prosjektet med oppgradering av anlegget i 2010 – skulle vært avsluttet 2009.



Ekstra bevilgning til styret for driftsåret 2009/2010, utbetalt i 2010, som følge av merarbeid knyttet til prosjektet.

Andre inntekter består av innbetaling fra Hoff Trygdeboliger.

### **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2010 var på kr 4 085 854,- mot budsjettert med kr 3 358 000,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 2 500 000,-, mens regnskapet viser kr 3 330 528,-. Hovedårsaken til avviket er forsinket avslutning av prosjektet med oppgradering av anlegget, samt elektriske arbeider i forbindelse med brannen høsten 2010.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

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 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011**

#### **LÅN**

Sameiet har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 3,65 % pr. 07.02.11. Gjenværende løpetid på lånet er 16 år.

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

#### **RENTER PÅ INNSKUDD**

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto :	0,10 %
Renter på sparekonto:	3,00 % under kr 500.000
	3,05 % fra kr 500.000 til kr 2 mill.
	3,10 % over kr 2 mill

#### **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Forretningsførerhonoraret for 2011 utgjør kr 22 400,-.

#### **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

**FORSIKRING**

Etter oppgradering av maskiner og løsøre i Skøyen Vest Sjøppelsug Sameie de siste årene, står ikke lenger forsikringsordningen i forhold til de reelle verdiene. Styret har derfor innhentet et nytt forsikringstilbud som dekker skader inntil 3,5 mill kroner. Etter dette vil forsikringspremien i 2011 utgjøre kr 15 680.

**BUDSJETT 2011**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2011.)

Årsresultatet til Skøyen Vest Sjøppelsug Sameie skal gå i null. Det er dermed budsjettert med tilsvarende like inntekter og kostnader for 2011.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning i 2011.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 0,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 16.02.2011

I styret for Skøyen Vest Sjøppelsug Sameie

Tom Hov /s/

Per Randby /s/

Sjur Kasa /s/

Kristian Bjerve /s/

Nina Sollien Ullestad /s/

Til sameiermøtet i Skøyen Vest Sjøppelsug Sameie

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyen Vest Sjøppelsug Sameie, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr 0 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder internasjonale revisjonsstandarder. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Skøyen Vest Sjøppelsug Sameie per 31. desember 2010, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold***Konklusjon om årsberetningen*

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

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 16. februar 2011

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/

*Statsautorisert revisor*

**4912 - SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE  
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innbetalinger	2	4 274 970	5 658 035	3 478 000	4 223 000
Andre inntekter	3	134 267	179 620	180 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 409 237</b>	<b>5 837 655</b>	<b>3 658 000</b>	<b>4 373 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-134 128	-312 662	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-120 000	-64 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-4 500	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-22 400	-21 535	-24 000	-24 000
Konsulenthonorar	7	-1 641	-15 094	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 330 528	-4 953 954	-2 500 000	-3 300 000
Forsikringer		-7 628	-7 547	-9 000	-9 000
Energi/ fyring	9	-329 591	-133 434	-500 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-135 438	-15 232	-100 000	-150 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 085 854</b>	<b>-5 527 832</b>	<b>-3 358 000</b>	<b>-4 048 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>323 383</b>	<b>309 824</b>	<b>300 000</b>	<b>325 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	34 492	2 828	0	25 000
Finanskostnader	12	-357 875	-312 652	-300 139	-350 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-323 383</b>	<b>-309 824</b>	<b>-300 139</b>	<b>-325 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-139</b>	<b>0</b>

**4912 - SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE  
BALANSE**

	Note	2010	2009
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	13	9 652 899	3 509 760
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 652 899</b>	<b>3 509 760</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	500
Kortsiktige fordringer	14	761 353	3 217 224
Driftskonto i OBOS		470 273	1 206 914
Sparekonto i OBOS		2 032 481	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 264 107</b>	<b>4 424 638</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 917 006</b>	<b>7 934 398</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	15	9 652 899	6 838 352
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 652 899</b>	<b>6 838 352</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		904 854	764 324
Skyldig offentlig myndigheter	16	8 373	0
Annen kortsiktig gjeld	17	2 350 880	331 721
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 264 107</b>	<b>1 096 046</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 917 006</b>	<b>7 934 398</b>

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

OSLO, 16.02.2011,

STYRET FOR SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE

TOM HOV /s/

PER RANDBY /s/

SJUR KASA /s/

KRISTIAN BJERVE /s/

NINA SOLLIEN ULLESTAD /s/

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

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

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

Avregning mot lån	6 143 139
Avregning 2010	-1 868 169
<b>SUM INNBETALINGER</b>	<b>4 274 970</b>

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

Hoff Trygdeboliger	134 267
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>134 267</b>

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

Ordinær lønn, vikarer	-12 500
Lønnskostnader til fordeling	-40 000
Påløpne feriepenger	-6 990
Arbeidsgiveravgift	-25 351
Arbeidsklær	-6 750
Andre personalkostnader	-42 537
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-134 128</b>

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 2009/2010, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.



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

OBOS	-1 641
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 641</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-3 330
Drift/vedlikehold VVS	-67 468
Drift/vedlikehold elektro	-434 366
Drift/vedlikehold søppelforbr.anlegg	-2 825 364
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 330 528</b>

**NOTE: 9****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-329 591
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-329 591</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 340
Vaktmestertjenester	-8 313
Andre fremmede tjenester	-110 300
Kontor- og datarekvisita	-77
Kopieringsmaterieill	-502
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Andre kontorkostnader	-7 843
Telefon/bredbånd	-2 735
Bilgodtgjørelse	-382
Reisekostnader	-364
Bank- og kortgebyr	-104
Velferdskostnader	-730
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-135 438</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 511
Renter av sparekonto i OBOS	32 481
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-500
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>34 492</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS	-330 288
OBOS	-18 720
Etableringsgebyr OBOS	-8 000
Termingebyr OBOS	-600
Renter leverandørgjeld	-267
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-357 875</b>

**NOTE: 13****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån til gode hos eierne	9 652 899
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 652 899</b>

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	328 973
For mye betalt arbeidsgiveravgift	3 384
Avsatt styrehonorar	24 000
For lite innbetalt Skøyen Terrasse BS	404 996
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>761 353</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,85%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2008	-7 124 760
Nedbetalt tidligere	286 408
Nedbetalt i år	6 838 352

0

## OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,65, løpetid 20 år

Opprinnelig 2010	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	347 101

-9 652 899

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-9 652 899**

**NOTE: 16****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrek	-5 625
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 748
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-8 373</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 990
-------------	--------

For mye innbetalt 2010:

Øvre silkestrå B/L	-412 554
Nedre Silkestrå B/L	-360 363
Casinetto B/L	-743 093
Hoffsgrenda B/L	-785 343

Skyldige lønnskostnader 2010:

Casinetto B/L	-42 537
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 350 880</b>

