

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Silkestrå Borettslag avholdes
Tirsdag 15. mai 2012 kl. 18.00 i Skøyen kirke.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. **ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011**
 - A) Årsberetning og regnskap for 2011
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER**
 - A) Styret

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Forslag fra andelseier vedrørende oppgradering av lekeapparater
 - B) Forslag fra styret vedr fullmakt for fremforhandling av opsjonsavtale med OBOS Nye Hjem AS vedr utvikling og utbygging av boliger.
Forslag A er tatt inn som eget vedlegg, Forslag B er sendt separat.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av valgfritt antall varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité for 1 år
 - E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 29.03.2012
Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Nina Sollien Ullestad	Skøyenveien 83
Nestleder	Guro Doreen Berge	Skøyenveien 93
Styremedlem	Anders Eknes	Skøyenveien 77
Styremedlem	Philippe Etienne	Skøyenveien 73
Styremedlem	Christian Nyvold	Skøyenveien 61

OBOS generalforsamling

Delegert	Nina Sollien Ullestad	Skøyenveien 83
Varadelegert	Guro Doreen Berge	Skøyenveien 93

Valgkomiteen

Valgkomite	Bjørnar Moltubakk	Skøyenveien 61
Valgkomite	Arve Stølann	Skøyenveien 57

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 166 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305542, ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune og har adresse:

- Skøyenvn 51-99

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1986 er på 25 047 m2. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 3 - 499

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Rolf Gunnar Fjeldstad Lem er ansatt som vaktmester. Han kan kontaktes på telefon 917 37 352, på hverdager mellom kl. 09.00 – 15.00. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2011.

Vaktmesterleiligheten

Leiligheten har vært utleid siden 1. desember 2001 med en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder. Leien justeres til markedspris fra høsten 2012.

Velferdsutvalget

Velferdsutvalget har gjennomført flere flotte arrangementer; sommerfest, tenning av julegran med kanefart og juletreffest. Andelseiere som ønsker å være med i velferdsutvalget, kan melde sin interesse til styret.

Parselhageforeningen

Øvre Silkestrå Parselhageforening 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.

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 borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

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

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio. Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

OBOS har fremforhandlet en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen. Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

OBOS har lagt vekt på å fremforhandle et produkt som både gir forutsigbarhet, lav risiko og gode strømpriser. Det nye produktet er Alpiq Index. Alpiq Index er et produkt for prissikring av et gitt kraftvolum for en bestemt leveringsperiode. Kraftavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

Fjernvarme

Alle borettslag med blokkbebyggelse har en tariff (VB2) som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Prisgarantien til Hafslund Fjernvarme AS sikrer at fjernvarmeprisen alltid er billigere enn alternativene elektrisk strøm og fyringsolje. For 2012 er kraftprisen forventet å ligge noe lavere enn for 2011, men prognosene er fortsatt svært usikre. Forventet gjennomsnittpris for fjernvarmen i 2012 er estimert til 78,5 øre/kWh, mens tilsvarende gjennomsnittpris i fjor var ca. 82,5 øre/kWh grunnet relativt høye kraftpriser. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift. Det forventes ingen vesentlig økning av nettleien eller forbruksavgiften.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i 2012 som i 2011 regner Hafslund Fjernvarme med en reduksjon i fjernvarmekostnaden i år 2012 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. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr på pt kr 3 440. Ved forespørsel til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05.12** og **30.11.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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 boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer 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 innen fristen. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60836051. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS- 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

- | | |
|------|---|
| 2011 | Utbedring av to takterrasser. Utbedring av trapp ved butikk. Oppgradering av strupeventiler. |
| 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 fyringsystemet. 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 varmepumper. 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 brannvernutstyr 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 takterrasser.
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 pr 28/3 2012 avholdt 7 ordinære styremøter.

GARASJEANLEGGET

Det er siden forrige generalforsamling jobbet videre med garasjeanlegget og det er bl a innhentet pristilbud og jobbet med ulike finansieringsalternativ.

Trappen opp til øvre plan i garasjeanlegget er stengt ettersom det er fare for ras.

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.

TAKTERRASSER

Det er foretatt rehabilitering på to takterrasser og det skal prioriteres befaring på samtlige takterrasser for å avdekke vedlikeholdsbehovet.

FORLIK MED BEBOER

Styret har møtt i Forlikrådet og inngått forlik med en beboer etter en svært langvarig sak. Styret har brukt svært mye tid på denne saken.

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.

REHABILITERING AV TRAPP

Det er foretatt rehabilitering av trapp og rekkverk ved butikken.

GRØNTANLEGGET

I alléen ved nr 67 er det felt en hel del trær. Det er også løpende foretatt vedlikehold av grøntanlegget.

SUGING AV KUMMER

Samtlige kummer i borettslaget ble rensset med sugebil sommeren 2011. Det skal fortas løpende rensing for å unngå lekkasjer/tette kummer.

VASKEKJELLERE

Det er installert ny vaskemaskin i vaskeriet i nr 83.

BOM VED BUTIKKEN

Det er montert ny bom ved butikken.

BUTIKKEN

Styret har løpende 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 2013, men ønsker i fremtiden å vurdere evt andre leietakere dersom kvaliteten ikke blir bedre.

DUGNAD

Det ble avholdt dugnad i oktober, og pr mars 2012 planlegges dugnad i mai. Det er godt oppmøte og god stemning på dugnadene.

INFOSKRIV

Siden forrige generalforsamling har styret pr 28/3 2012 utgitt 5 informasjonsskriv. I tillegg er det utgitt egne skriv vedrørende trafikk/parkering, avfallshåndtering samt søppelsuget.

SØKNADER

Styret har mottatt og behandlet 3 søknader vedrørende indre og ytre endringer av leiligheter/ terrasser.

KLAGER

Styret har mottatt svært få klager fra beboerne. De innkomne klagen 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 og sjenerende lyd fra ventilasjonssystemet.

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 i en lang periode, men er nå rehabilitert fungerer fint.

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. Det er viktig at søppellukene lukkes ordentlig, eller virker ikke systemet som det skal.

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, mikrobølgeovner, pc-er osv. Det kastes også mye farlig avfall som malingsspann 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 malingsspann 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 7 forsikringssaker som har medført utbetaling for borettslaget.

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 4 652 184,- i OBOS (resterende del av det opprinnelige lånet).

Som følge av at borettslagets opprinnelige lån (kr 4 652 184,-) 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 2011. 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.

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.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 7 818 842. Dette er kr 72 145 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 5 349 746. Dette er kr 113 091 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak besparelser under Andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 878 451 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2011 ble det ekstraordinært innbetalt kr 39 395 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 839 056

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr 462 148.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av takterrasser, tekniske installasjoner samt maling av fasader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe lavere energikostnader enn for 2011.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med kr 36 717. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har 2 lån i Terra Boligkreditt til en flytende rentesats 3,45 % pr. 31.12.10. Det ene lånet er nedbetalt 30.05.15. Det andre har avdragsfrihet fram til 28.03.15, og er nedbetalt 28.09.26.

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

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr 500 000
	3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret økes med 3 % gjeldende for 2012.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader

Driften i 2012 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet beholde borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG

Borettslaget er medeier i sameiet Skøyen Vest Sjøppelsug. Som en orientering er resultatregnskap og balanse pr. 31.12.2011 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 29.03.2012

Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Nina Sollien Ullestad /s/

Guro Doreen Berge /s/

Anders Eknes /s/

Philippe Etienne /s/

Christian Nyvold /s/

Til generalforsamlingen i Øvre Silkestrå Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Silkestrå Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 878 451. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, 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 International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av 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 2011, 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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 29. mars 2012

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 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		-21 870	88 714	-21 870	462 148
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 878 451	1 880 187	1 715 860	1 361 616
Tilbakeføring av avskrivning	15	11 606	11 607	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		-56 409	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 366 644	-1 266 532	0	-1 361 616
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-39 395	-103 675	0	0
Fradrag for annen langsiktig gjeld		0	-632 171	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 540 751	0	0
Utlån langsiktig fordring		56 409	-1 540 751	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		484 018	-110 584	1 715 860	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		462 148	-21 870	1 693 990	462 148
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		956 108	1 081 158		
Kortsiktig gjeld		-493 959	-1 103 027		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		462 148	-21 870		

489 - ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 561 160	1 497 087	1 490 000	1 550 000
Innkrevde felleskostnader	2	6 256 922	5 483 734	6 256 697	6 403 344
Andre anlegg		0	1 102 691	0	0
Andre inntekter	3	760	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 818 842	8 083 512	7 746 697	7 953 344
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-142 062	-118 661	-120 000	-145 000
Styrehonorar	5	-153 917	-149 000	-153 917	-154 000
Avskrivninger	15	-11 606	-11 607	-11 607	0
Revisjonshonorar	6	-5 500	-5 500	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-122 512	-122 512	-123 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-83 160	-6 655	0	-10 000
Kontingenter		-33 200	-33 200	-33 200	-33 200
Drift og vedlikehold	8	-526 092	-1 143 436	-1 260 000	-1 000 000
Forsikringer		-439 113	-420 656	-439 113	-472 000
Kommunale avgifter	9	-550 428	-550 556	-551 000	-875 000
Kostnader SVS		-558 034	0	0	-500 000
Energi/ fyring	10	-1 834 756	-2 225 209	-1 800 000	-1 700 000
Kabel- / TV-anlegg		-315 304	-293 010	-295 000	-320 000
Andre driftskostnader	11	-574 062	-599 294	-670 000	-670 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 349 746	-5 679 297	-5 462 837	-6 011 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 469 096	2 404 215	2 283 860	1 942 144
Innbetalt andel fellesgjeld		39 395	103 675	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 508 491	2 507 890	2 283 860	1 942 144
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	60 703	47 957	0	14 472
Finanskostnader	13	-690 743	-675 660	-568 000	-595 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-630 041	-627 703	-568 000	-595 000
ÅRSRESULTAT		1 878 451	1 880 187	1 715 860	1 361 616
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 878 451	1 880 187		

489 - ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2011	2010
EIENDELER			
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 (SVS)	23	1 484 342	1 540 751
Varige driftsmidler	15	3	11 609
SUM ANLEGGSMIDLER		79 989 034	80 057 049
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	349 106	449 290
Driftskonto i OBOS		446 883	110 709
Sparekonto i OBOS		162	157
Andel omløpsmidler i fellesanlegg (SVS)	23	159 957	521 002
SUM OMLØPSMIDLER		956 108	1 081 158
SUM EIENDELER		80 945 142	81 138 207
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 166 * 100		16 600	16 600
Annen egenkapital (opptjent EK og EK fra IN)	17	27 981 156	26 102 705
SUM EGENKAPITAL		27 997 756	26 119 305
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 652 184	17 058 223
Borettsinnskudd	19	35 316 900	35 316 900
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg (SVS)	23	1 484 342	1 540 751
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 453 426	53 915 874

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		316 623	571 792
Skyldig offentlig myndigheter	20	9 982	9 672
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg (SVS)	23	159 957	521 002
Annen kortsiktig gjeld	21	7 397	561
SUM KORTSIKTIG GJELD		493 959	1 103 027

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 945 142	81 138 207
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	77 250 469	77 250 469
Garantiansvar	23	10 301 636	12 917 006

OSLO, 29.03.2012
STYRET FOR ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

NINA SOLLIEN ULLESTAD /s/

ANDERS EKNES /s/

PHILIPPE ETIENNE /s/

CHRISTIAN NYVOLD /s/

GURO DOREEN BERGE /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 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	4 377 850
Brensel	1 343 728
Framleietillegg	79 344
Fellesutg. kvartalsvis	40 000
Leie kvartalsvis	416 000
Reg.kapitalkostnader (IN)	31 025
Kapitalkostnader (IN)	1 530 135
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 561 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 256 922

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeåpner	550
SG finans AS	210
SUM ANDRE INNTEKTER	760

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 830
Annen lønn, ikke feriepenger	-79 216
Påløpne feriepenger	-2 380
Arbeidsgiveravgift	-37 284
Yrkesskadeforsikring	-540
Arbeidsklær	-2 813
SUM PERSONALKOSTNADER	-142 062

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,08 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 153 917.

NOTE:6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-8 725
OBOS Prosjekt AS	-6 976
Ødegård og Lund AS	-50 100
Ber Byggeteknisk Rådgivning AS	-17 359
SUM KONSULENTHONORAR	-83 160

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-62 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-62 500
Drift/vedlikehold bygninger	-185 585
Drift/vedlikehold VVS	-107 255
Drift/vedlikehold elektro	-38 090
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 296
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 776
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 665
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 985
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-22 504
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 952
Egenandel forsikring	-48 484
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-526 092

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-550 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-550 428

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-369 816
Fjernvarme	-1 464 940
SUM ENERGI / FYRING	-1 834 756

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 400
Container	-154 141
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 156
Diverse leiekostnader/leasing	-45 073
Driftsmateriell	-23 525
Lyspærer og sikringer	-12 389
Renhold ved firmaer	-213 917
Kontor- og datarekvisita	-458
Kopieringsmaterieill	-3 859
Trykksaker	-2 344
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-174
Andre kontorkostnader	-5 272
Telefon/bredbånd	-12 751
Porto	-16 265
Drivstoff biler, maskiner osv	-8 798
Vedlikehold biler/maskiner osv	-42 626
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-1 812
Velferdskostnader	-9 101
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-574 062

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	307
Renter av sparekonto i OBOS	5
Andel renter Skøyen Vest Sjøpelsug	7 067
Utbytte Gjensidige	53 324
SUM FINANSINNTEKTER	60 703

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter av lån Terra1	-395 695
Renter av lån Terra2	-193 916
Etableringsgebyr for kassakreditt	-2 000
Termingebyr terra lån	-1 200
Renter leverandørgjeld	-7 611
Renter kassakreditt	-25 615
Andel renter Skøyen Vest Sjøppelsug (SVS)	-64 707
SUM FINANSKOSTNADER	-690 743

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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	-69 643	
Avskrevet i år	-11 606	1
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		3

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-11 606****NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skøyen Vest Sjøppelsug (SVS)	36 880
Hafslund Fjernvarme	312 226
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	349 106

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	27 535 242
Egenkapital fra IN tidligere	1 810 702
Egenkapital fra IN 2011	39 395
Reduksjon EK fra IN	-1 404 183
SUM ANNEN EGENKAPITAL	27 981 156

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 31.12.11: 3,95 %, 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: 3,95 %, løpetid 14 år

Opprinnelig, 2001	-21 152 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 283 075	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 366 644	
Nedbetalt tidligere, IN	1 810 702	
Nedbetalt i år, IN	39 395	
		-4 652 184

Lånet er et serielån

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

SUM PANTE-OG GJELDSBREVLÅN	-15 652 184
-----------------------------------	--------------------

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen på neste side er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Leilighetsnr	Lån TERRA1	
	Første forfall 01/04-2015	
1015, 1018, 1020, 1032, 1039		150
1003, 1014, 1024		160
2003, 2020, 3015, 3018, 2010, 2014		190
2015, 2018, 2032, 2039, 3003, 3010		190
3014, 3020, 3032, 3039		190
1001		230
2001, 2027, 3001, 3027		260
1002, 1005, 1006, 1007, 1008, 1021		270
1022, 1028, 1029, 1030, 1037, 1041		270
1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 2005		270
2008, 2022, 2030, 2037, 2042, 2043		270
2045, 3008, 3022, 3030, 3037, 3042		270
3043, 3045		270
4004, 4009, 4013, 4015, 4018, 4019		280
4031, 4040		280
2046, 3004, 3006, 3013, 3046, 2004		290
2006, 2013		290
1004, 1013, 1016, 1017, 1019, 1009		300
1011, 1012, 1023, 1025, 1031, 1033		300
1034, 1035, 1036, 1040, 1047, 1048		300
2002, 2007, 2009, 2012, 2016, 2017		300
2019, 2021, 2024, 2026, 2028, 2029		300
2031, 2034, 2036, 2038, 2040, 2041		300
2044, 2048, 3002, 3007, 3009, 3012		300
3016, 3017, 3019, 3021, 3024, 3026		300
3028, 3029, 3031, 3034, 3036, 3038		300
3040, 3041, 3044, 3048		300
2011, 2023, 2025, 2033, 2035, 2047		330
3011, 3023, 3025, 3033, 3035, 3047		330
4001, 4006, 4007, 4012, 4022, 4023		330
4026, 4027, 4029, 4033, 4035, 4038		330
4041, 4044, 4045, 4048		330
1027, 1038		370
1026		410

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-35 316 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-35 316 900

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-4 117
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 865
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-9 982

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 380
Avregningskonto	-5 017
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 397

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 52 899 340 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011 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 10 201 636.

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Forslag til generalforsamlingen

A) Forslag vedrørende oppgradering av lekeapparater

Tunene på Øvre Silkestrå blir mye brukt, særlig av barnefamiliene. Men selve lekeapparatene har sett bedre dager. Det har ikke skjedd mye siden borettslaget ble bygget. Så mange barn som det bor her, er det mange både små og store som vil ha glede av en oppgradering. Vi vil i hvert fall prioritere flere og bedre lekeapparater svært høyt, for eksempel sklier og noe det går an å klatre litt i. Variert utelek i trygge omgivelser er en viktig del av en god oppvekst, og på Øvre Silkestrå bør alt ligge til rette.

Foreslår derfor at styret raskt undersøker muligheten for å oppgradere tunene, med sikte på å oppgradere lekeapparater og legge bedre til rette for variert lek.

Vi bidrar gjerne med å undersøke hva som finnes av apparater/hvordan man kan oppgradere tunene på en god måte hvis det er ønskelig.

Vennlig hilsen
Karen Marie Fonk
Lars Halvor Magerøy
Skøyenveien 97

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget

B) Forslag vedr fullmakt for styret til å fremforhandle en opsjonsavtale

Dokumentasjon vedrørende forslaget er sendt andelseierne som eget vedlegg sammen med årsberetningen.

Styrets innstilling:
Styret gis fullmakt til å fremforhandle forslag til avtale med utbygger om salg av tomt basert på de premisser som fremgår av saksfremlegg til Generalforsamlingen. Avtaleforslag skal senest presenteres i innkalling til ordinær generalforsamling i 2013. Styret kan bruke nødvendige kostnader oppad begrenset til kr 200 000 til eventuelle konsulenter for å få utredet konsekvenser av en eventuell utbygging (skatt o.l.), samt fremforhandle best mulig avtaleforslag.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomiteen har ikke levert sin innstilling.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Skøyen Vest Sjøpelsug Sameie avholdes
Fredag 23. mars 2012 kl. 18.00 i Gustav Vigelands vei 38.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2011**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2011**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Endring av fordelingsbrøk

Forslaget er tatt inn som eget vedlegg.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Valg av 5 styremedlemmer for ett år.

Oslo, 16.02.2012

Styret i Skøyen Vest Sjøpelsug Sameie

Tom Hov /s/
Per Randby /s/

Kristian Bjerve /s/
Nina Sollien Ullestad /s/

Bendik Blekastad /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	Tom Hov	Prinsessealléen 13
Styremedlem	Kristian Bjerve	Thorn Dønhaugs vei 48
Styremedlem	Bendik Blekastad	Nedre Silkestrå 13
Styremedlem	Per Randby	Skøyen Terrasse 32
Styremedlem	Nina Sollien Ullestad	Skøyenveien 83
Varamedlem	Gørill Eva Arnesen	Nedre Silkestrå 20
Varamedlem	Knut Arne Henjum	Gustav Vigelands vei 40
Varamedlem	Christian Nyvold	Skøyenveien 61
Varamedlem	Tore Strand	Skøyen Terrasse 40
Varamedlem	Stein Erik Taugbøl	Skøyen Terrasse 22

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet

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 adresse Hovfaret 3.

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

Sameiet har ansatt en administrasjonssekretær som arbeider 3,5 t pr uke.

Forretningsførsel og revisjon

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Daglig drift

Anlegget driftes nå av Envac AS.

Forsikringer

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5405169. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette 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 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

2011 Ny el-tavle

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

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt 4 møter.

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 Søppelsug. 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)
- Installasjon av ny sentral (oppstart uke9-09)
- Installasjon av nødaggregat for grunnvannspumper i sentral
- Utbedring av brente koplinger i styreskap i ventilrom
- Ny el-tavle (etter brannen)

Tidsrammer

Etter brannen i søppelsuget i oktober 2010 har reparasjonsarbeidet tatt alt for lang tid. Dette skyldes for det meste ansvarsfordelingen av reparasjonsarbeidet mellom renholdsetaten og SVS (Skøyen vest søppelsug). I mai 2011 tok renholdsetaten på seg ansvaret for saneringen av traforommet inklusiv de brente skapene og oppsett av ny hovedtavle. Oppbygging av nytt tavlerom tok litt tid, men var klart i juni 2011 og oppstart av søppelsuget.

I forbindelsen av oppstarten fikk vi noen tekniske problemer siden anlegget hadde stått stille en lang stund og at alt det elektriske var nytt. Dette ble løst løpet av sommeren og vi startet opp anlegget i slutten av august. Etter en stund med test og prøvekjøring så var det full drift på anlegget løpet av oktober.

I forbindelse med renovasjonsarbeidet så har vi også bygget om pumpesystemet som var under dimensjonert og klarte ikke å holde vannstanden nede ved ekstreme nedbørsmengder. Under det kraftige regnværet i høst så steg grunnvannet og vi hadde mye vann i sentralen.

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.

Videre ser vi på forskjellige driftsformer:

1. Skal vi sette bort driften til leverandøren Envac. Dette vil medføre store kostnader.
2. Skal vi gå tilbake til den gamle modellen med at vaktmestere kjører og kontrollerer anlegget, som vil medføre noe lavere kostnader og kanskje en bedre drift.
3. Som siste alternativ er å lage en driftsform som er en kombinasjon av de 2 første alternativene som kan gi den mest optimale driftsform med hensyn til stabilitet og økonomi.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2011 var til sammen kr 3 927 691.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling fra Hoff Trygdeboliger, samt faktura sendt Crawford & Company etter brannen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var på kr 3 606 160.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 3 300 000, mens regnskapet viser kr 2 941 517.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet for inntekter og kostnader skyldes i hovedsak driftsstans, og dermed lavere kostnader. Oppstart og overtakelse av anlegget har imidlertid medført økte kostnader og dermed også inntekter på slutten av året.

Resultat

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT 2012

Styret har satt opp et budsjett for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatregnskapet.

Årsresultatet til Skøyen Vest Sjøpelsug Sameie skal gå i null. Det er dermed budsjettet med tilsvarende like inntekter og kostnader for 2012.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning i 2012.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 0,-.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 16.02.2012

Styret i Skøyen Vest Sjøpelsug Sameie

Tom Hov /s/
Per Randby /s/

Kristian Bjerve /s/
Nina Sollien Ullestad /s/

Bendik Blekastad /s/

Til sameiermøtet i Skøyen Vest Sjøpelsug Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyen Vest Sjøpelsug Sameie, som viser et årsresultat på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap 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 International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for 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 regnskapsestimaterne 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 Sjøpelsug Sameie per 31. desember 2011, 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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. februar 2012

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

4912 - SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Innbetalinger	2	3 420 730	0	4 223 000	2 276 000
Andre inntekter	3	506 961	4 409 237	150 000	65 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 927 691	4 409 237	4 373 000	2 341 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-92 850	-134 128	-100 000	-250 000
Styrehonorar	5	-90 000	-120 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-4 500	-4 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-22 400	-22 400	-24 000	-23 000
Konsulenthonorar	7	-89 834	-1 641	-20 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-2 941 517	-3 330 528	-3 300 000	-1 000 000
Forsikringer		-16 067	-7 628	-9 000	-18 000
Energi/ fyring	9	-304 533	-329 591	-350 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-44 460	-135 438	-150 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 606 160	-4 085 854	-4 048 000	-1 986 000
DRIFTSRESULTAT		321 531	323 383	325 000	355 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 423	34 492	25 000	5 000
Finanskostnader	12	-360 954	-357 875	-350 000	-360 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-321 531	-323 383	-325 000	-355 000
ÅRSRESULTAT		0	0	0	0

4912 - SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	9 299 493	9 652 899
SUM ANLEGGSMIDLER		9 299 493	9 652 899
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		379 158	0
Kortsiktige fordringer	14	25 458	761 353
Driftskonto i OBOS		86 463	470 273
Sparekonto i OBOS		511 064	2 032 481
SUM OMLØPSMIDLER		1 002 143	3 264 107
SUM EIENDELER		10 301 636	12 917 006
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 299 493	9 652 899
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 299 493	9 652 899

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		410 567	904 854
Skyldig offentlig myndigheter	16	17 720	8 373
Annen kortsiktig gjeld	17	573 856	2 350 880
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 002 143	3 264 107

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		10 301 636	12 917 006
--	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 15.02.2012

STYRET FOR SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE

TOM HOV /s/

KRISTIAN BJERVE /s/

BENDIK BLEKASTAD /s/

PER RANDBY /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 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**

A-konto	1 957 641
Avregning mot lån 2011	-353 406
Avregning 2011	1 816 495
SUM INNBETALINGER	3 420 730

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Crawford & Company (Norway) AS	379 025
Hoff Trygdeboliger	101 143
Polygon AS	26 793
SUM ANDRE INNTEKTER	506 961

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Lønnskostnader til fordeling	-29 050
Påløpne feriepenge	-3 925
Arbeidsgiveravgift	-17 338
Andre personalkostnader	-42 537
SUM PERSONALKOSTNADER	-92 850

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-10 896
Sigvart Bjerve	-78 938
SUM KONSULENTHONORAR	-89 834

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-383 140
Drift/vedlikehold VVS	-236 002
Drift/vedlikehold elektro	-1 124 362
Drift/vedlikehold søppelforbr.anlegg	-1 198 013
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 941 517

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-304 533
SUM ENERGI / FYRING	-304 533

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 399
Telefon-/kontormaskiner	-13 460
Driftsmateriell	-2 079
Vaktmestertjenester	-22 400
Kopieringsmaterieill	-90
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800
Møter, kurs, oppdateringer mv	-629
Telefon/bredbånd	-2 129
Bilgodtgjørelse	-277
Reisekostnader	-104
Bank- og kortgebyr	-92
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-44 460

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	589
Renter av sparekonto i OBOS	38 583
Oslo Kommune	251
SUM FINANSINNTEKTER	39 423

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS	-360 354
Gebyr lån i OBOS	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-360 954

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	9 299 493
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	9 299 493

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	25 458
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 458

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 4,15 %, løpetid 20 år

Opprinnelig 2010	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	347 101
Nedbetalt i år	353 406
	-9 299 493
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 299 493

NOTE: 16**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-13 071
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 649
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-17 720

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-3 925
Avregning		
Øvre Silkestrå Borettslag		
2010	-412 554	
2011	375 673	
		-36 881
Nedre Silkestrå Borettslag		
2010	-360 363	
2011	327 786	
		-32 577
Casinetto Borettslag		
2010	-743 093	
2011	673 953	
		-69 140
Hoffsgrenda Borettslag		
2010	-785 343	
2011	722 004	
		-63 339
Skøyen Terrasse		
2011		-282 921
Skyldige Lønnskostnader 2011		
Casinetto Borettslag 2010	-42 537	
Casinetto Borettslag 2011	-42 537	-85 074
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-573 856

Forslag til sameiermøtet

Styret foreslår å endre fordelingsbrøken:

Hoff Trygdeboliger har ikke vært en del av brøken. De settes inn med 62 brukerandeler. Brøken endres for øvrige brukere.