

Til andelseierne i Øvre Silkestrå Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Silkestrå Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Silkestrå Borettslag
avholdes mandag 11. mai 2015 kl. 18:00 i Skøyen Kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om avvikling av fellesvaskeri i nummer 71.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 24.03.2015
Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Bjørn Kolstad /s/

Sigurd Mikal Karoliussen /s/

Kristine Farstadvoll /s/

Sjur Hagen /s/

Christian Nyvold /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Kolstad	Skøyenveien 77
Nestleder	Sigurd Mikal Karoliussen	Skøyenveien 95
Styremedlem	Kristine Farstadvoll	Skøyenveien 83
Styremedlem	Sjur Hagen	Skøyenveien 77
Styremedlem	Christian Nyvold	Grevlingåsen 14 A

Varamedlem	Philippe Etienne	Skøyenveien 73
Varamedlem	Håvard Stenberg	Skøyenveien 63

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Bjørn Kolstad		Skøyenveien 77

Varadelegert		
Sigurd Mikal Karoliussen		Skøyenveien 95

Valgkomiteen

Ane Moe Holme		Skøyenveien 85
Bjørnar Moltubakk		Skøyenveien 61
Arve Støllann		Skøyenveien 57

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

Generelle opplysninger om Øvre Silkestrå Borettslag

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

Øvre Silkestrå Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305542, og ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune med følgende 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.

Øvre Silkestrå Borettslag har en ansatt. Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2014.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 8 515 483.

Dette er kr 209 755 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnadene fra juli.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 21 423 626.

Dette er kr 3 229 196 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rehabiliteringsprosjektet ble vedtatt økt noe i omfang på generalforsamlingen 2014, som ikke budsjettet ble justert for.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 13 603 171 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2014 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 1 541 518.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er redusert med kr 8 044.

Lån

Øvre Silkestrå Borettslag har 2 lån i EIKA til en flytende rentesats på 2,9 % pr 01.03.2015. Det ene lånet er et serielån som er nedbetalt 30.05.15. Det andre lånet er et annuitetslån med avdragsfrihet frem til 30.03.15, og er nedbetalt 30.09.29.

Øvre Silkestrå Borettslag har også et annuitetslån i OBOS-banken til en flytende rentesats på 2,9 % pr 01.03.2015. Lånet er nedbetalt 30.01.31.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Forretningsførerhonorar

Borettslaget har fått en reduksjon i forretningsførerhonoraret for 2015. Reduksjonen utgjør kr 5.225,-.

Fra 2015 er det fra regjeringens side innført merverdiavgift på forretningsførerhonoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Driften i 2015 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene, men inkluderer den allerede varslede økningen fra 01.03.15.

Kapitalkostnadene, som er relatert til IN-lånet, vil fra 01.06.15 ikke lenger bli innkrevd da lånet vil være ferdig nedbetalt.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug

Borettslaget er medeier i sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2014 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo 24.03.2015
Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Bjørn Kolstad /s/

Sigurd Mikal Karoliussen /s/

Kristine Farstadvoll /s/

Sjur Hagen /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 underskudd på kr 13 603 171. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 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 Øvre Silkestrå Borettslag per 31. desember 2014, 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 27. mars 2015

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

489 ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	514 649	811 743	514 649	1 541 518
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-13 603 171	1 060 322	-10 478 702	1 620 800
Tilbakeføring av avskrivning	16 4 199	4 199	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 16 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -1 374 160	-1 361 615	-1 551 648	-1 505 000
Red. annen langs. gjeld	-56 387	-59 610	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	56 387	59 610	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 026 868	-297 094	-12 030 350	115 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 541 518	514 649	-11 515 701	1 657 318
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 900 990	1 635 237		
Kortsiktig gjeld	-1 359 472	-1 120 588		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 541 518	514 649		

489 - ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 410 088	1 473 299	1 408 104	572 334
Innkrevde felleskostnader	2	7 100 945	6 897 624	6 897 624	8 657 666
Andre inntekter	3	4 450	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 515 483	8 370 923	8 305 728	9 230 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-148 082	-124 882	-150 000	-150 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	16	-4 199	-4 199	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 500	-6 375	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-130 604	-126 188	-130 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-10 558	-66 501	-20 000	-20 000
Kontingenter		-33 200	-33 200	-33 200	-33 200
Drift og vedlikehold	8	-16 213 592	-1 594 562	-13 300 000	-1 000 000
Forsikringer		-546 935	-514 000	-540 000	-540 000
Kommunale avgifter	9	-887 284	-760 347	-783 000	-1 158 000
Kostnader sameie		-451 278	-444 953	-549 230	-583 000
Energi/fyring	10	-1 453 350	-1 731 689	-1 600 000	-1 600 000
Kabel-/TV-anlegg		-390 705	-355 635	-368 000	-410 000
Andre driftskostnader	11	-977 338	-741 168	-545 000	-850 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 423 626	-6 673 700	-18 194 430	-6 678 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-12 908 143	1 697 223	-9 888 702	2 551 800
DRIFTSRESULTAT		-12 908 143	1 697 223	-9 888 702	2 551 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	136 567	94 969	0	90 000
Finanskostnader	13	-831 595	-731 869	-590 000	-1 021 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-695 027	-636 901	-590 000	-931 000
ÅRSRESULTAT		-13 603 171	1 060 322	-10 478 702	1 620 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			1 060 322		
Fra opptjent egenkapital		-13 603 171			

489 - ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2014	2013
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		1 310 927	1 367 315
Andre varige driftsmidler	16	20 295	24 494
SUM ANLEGGSMIDLER		79 835 911	79 896 497
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	162 776	114 818
Driftskonto i OBOS-banken		314 242	578 077
Sparekonto i OBOS-banken		2 251 852	817 249
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		172 119	125 094
SUM OMLØPSMIDLER		2 900 990	1 635 237
SUM EIENDELER		82 736 900	81 531 734
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 166 * 100		16 600	16 600
Annen egenkapital		14 178 207	27 781 378
SUM EGENKAPITAL		14 194 807	27 797 978
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	30 554 794	15 928 954
Borettsinnskudd	20	35 316 900	35 316 900
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	1 310 927	1 367 315
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 182 621	52 613 169

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 166 293	984 364
Skyldig til offentlige myndigheter	21	15 716	11 129
Påløpte renter		2 935	0
Påløpte avdrag		0	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		172 119	125 094
Annen kortsiktig gjeld	22	2 408	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 359 472	1 120 588

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**82 736 900****81 531 734**

Pantstillelse	23	88 268 469	72 268 469
Garantiansvar	24	9 253 500	9 350 032

OSLO, 24.03.2015,
 STYRET FOR ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BJØRN KOLSTAD /s/ KRISTINE FARSTADVOLL /s/

SJUR HAGEN /s/

SIGURD MIKAL KAROLIUSSEN /s/

CHRISTIAN NYVOLD /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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 selskapet 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 pantobligasjonen 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	5 134 746
Brensel	1 422 816
Framleietillegg	96 552
Fellesutg. kvartalsvis	40 000
Leie kvartalsvis	416 000
Reg.kapitalkostnader (IN)	72 866
Kapitalkostnader (IN)	1 337 222
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 410 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 110 114

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-5 541
Brensel	-2 061
Kapitalkostnader (IN)	-1 567
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 100 945

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger vaskeri	4 450
SUM ANDRE INNTEKTER	4 450

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-13 160
Ordinær lønn, vikarer	-4 329
Annen lønn, ikke feriepenger	-88 370
Påløpte feriepenger	-2 408
Arbeidsgiveravgift	-39 234
Yrkesskadeforsikring	-581
SUM PERSONALKOSTNADER	-148 082

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 2013/2014, og er på kr 170 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 8 874, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-10 558
SUM KONSULENTHONORAR	-10 558

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar	-23 625
Prosjektledelse	-918 313
Ødegård og Lund AS	-319 083
Møller Bil Ryen	-9 941
Consolvo	-14 234 990

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -15 505 951

Drift/vedlikehold bygninger	-123 002
Drift/vedlikehold VVS	-133 817
Drift/vedlikehold elektro	-54 940
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 572
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 332
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 051
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 630
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 623
Kostnader leiligheter, lokaler	-184 244
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-430

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -16 213 592

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-633 191
Renovasjonsavgift	-254 093

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -887 284**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-122 769
Fjernvarme	-1 330 581

SUM ENERGI / FYRING -1 453 350**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 700
Container	-179 251
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 854
Diverse leiekostnader/leasing	-4 120

Driftsmateriell	-29 730
Lyspærer og sikringer	-13 126
Vaktmestertjenester	-364 844
Renhold ved firmaer	-233 439
Snørydding/gressklipping	-3 204
Andre fremmede tjenester(Chr.Quartz, Tinglysning,HMS)	-5 787
Kontor- og datarekvisita	-3 363
Kopieringsmaterieill	-3 948
Trykksaker	-2 221
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 874
Andre kontorkostnader(assist2nets, hj.side)	-11 030
Telefon, annet	-1 961
Porto	-11 165
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-56 824
Bank- og kortgebyr	-936
Velferdskostnader	-26 962
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-977 338

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 744
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 603
Andre renteinntekter	82 220
SUM FINANSINNTEKTER	136 567

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS (5OB928)	-202 043
Renter på lån i Eika (EIKA1)	-506 489
Renter på lån i Eika (EIKA2)	-47 886
Termingebyr og etableringsgebyr på Eikalån	-10 875
Termingebyr på Eikalån (EIKA1)	-600
Termingebyr på Eikalån (EIKA2)	-600
Andel rentekostnader Skøyen Vest Sjøppelsug	-62 501
Forsinkelsesgebyr	-601
SUM FINANSKOSTNADER	-831 595

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, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Lokaler		4 500 000
SUM LEILIGHETER		4 500 000

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr.1			
Tilgang 2005	81 250		
Avskrevet tidligere	-81 249		1
Gressklipper nr. 1			
Kostpris	19 144		
Tilgang 1998	7 000		
Avskrevet tidligere	-26 144		0
Gressklipper nr. 2			
Kostpris	29 391		
Avskrevet tidligere	-4 899		
Avskrevet i år	-4 199		20 293
Sandsilo			
Kostpris	11 908		
Avskrevet tidligere	-11 907		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			20 295

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-4 199****NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		517
Consolvo kreditnota		22 053
Skøyen Vest Sjøppelsug (SVS)		125 719
Skattetrekk overført OBOS		8 557
Oslo Liftutleie kreditnota		980
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)		4 950
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		162 776

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 123 827
Egenkapital fra IN tidligere	1 850 097
Egenkapital fra IN 2014	0
Reduksjon EK fra IN	-1 795 717
SUM ANNEN EGENKAPITAL	14 178 207

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: 19**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Eika Boligkreditt AS - lånnr 15205748 (EIKA1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,35%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	-3 000 000
Nedbetalt i år	0
	-14 000 000

OBOS-Banken - lånennummer 98207376256 (5OB928)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,50%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-16 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	12 545
	-15 987 455

Eika Boligkreditt AS - lånenr 200027620 (EIKA2)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.14: 3,350%, løpetid 5 år

Opprinnelig, 2001	-21 152 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 372 949
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 361 615
Nedbetalt tidligere, IN	1 850 097
Nedbetalt i år, IN	0
	-567 339

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-30 554 794****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor 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 (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Lån EIKA1	Første avdrag er 30/03-2015
		Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2015
1003, 1014, 1015, 1018, 1020, 1024		250
1032, 1039		250
2003, 2010, 2014, 2015, 2018, 2020		300
2032, 2039, 3003, 3010, 3014, 3015		300
3018, 3020, 3032, 3039		300
1001, 2001, 2027, 3001, 3027		350
1002, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008		400
1013, 1016, 1017, 1019, 1021, 1022		400
1028, 1029, 1030, 1037, 1041, 1042		400
1043, 1044, 1045, 1046, 2004, 2005		400
2006, 2008, 2013, 2022, 2030, 2037		400
2042, 2043, 2045, 2046, 3004, 3006		400
3008, 3013, 3022, 3030, 3037, 3042		400
3043, 3045, 3046, 4004, 4009, 4013		400
4015, 4018, 4019, 4031, 4040		400
1009, 1011, 1012, 1023, 1025, 1031		450
1033, 1034, 1035, 1036, 1040, 1047		450
1048, 2002, 2007, 2009, 2011, 2012		450
2016, 2017, 2019, 2021, 2023, 2024		450
2025, 2026, 2028, 2029, 2031, 2033		450
2034, 2035, 2036, 2038, 2040, 2041		450
2044, 2047, 2048, 3002, 3007, 3009		450
3011, 3012, 3016, 3017, 3019, 3021		450
3023, 3024, 3025, 3026, 3028, 3029		450
3031, 3033, 3034, 3035, 3036, 3038		450
3040, 3041, 3044, 3047, 3048, 4001		450
4006, 4007, 4012, 4022, 4023, 4026		450
4027, 4029, 4033, 4035, 4038, 4041		450
4044, 4045, 4048		450
1027, 1038		500
1 026		600

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-8 557
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 159
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-15 716

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 408
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 408

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 316 900
Pantelån	30 554 794
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN forpliktelser	54 380
TOTALT	65 926 074

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 400 000
Tomt	1 604 689
TOTALT	74 004 689

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

Selskapet eier 166/1040 deler av Skøyen Vest Sjøpelsug SE.

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

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøpelsug SE og utgjør kr 9 253 500.

Selskapets andel i Skøyen Vest Sjøpelsug 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 Sjøpelsug SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader Sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Forslag til årsmøtet;**A) Forslag fra styret om avvikling av fellesvaskeriet i nummer 71.****Saksfremlegg**

Øvre Silkestrå borettslag har to fellesvaskerier, i nummer 71 og 83. Bruken av vaskeriene har gått jevnt nedover med tiden. En undersøkelse styret foretok fra 2. februar til 28. mars i år viser at vaskeriene til sammen er benyttet 55 ganger på disse to månedene. Dette betyr at vaskeriene er benyttet i overkant av 1 gang pr dag. Styret mener dette gir et godt grunnlag for å ha ett vaskeri i fremtiden. Det ledige vaskeriet vil bli benyttet som lagringsplass for borettslaget.

Fellesvaskeriene er likt utstyrt med to vaskemaskiner, sentrifuge, rulle og tørkerom. Vaskemaskinene ble byttet ut for noen år siden, og øvrig utstyr er fra 1983 da borettslaget ble etablert. Styret mener vaskeriet i 83 er i best stand.

Nåværende vasketid er 3 timer. Enkelte beboere har meldt om at dette ikke er tilstrekkelig tid for å både vaske og få tøy helt tørt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at fellesvaskeriet i nummer 71 avvikles og utstyret avhendes, og at vaskeriet i nummer 83 oppgraderes så snart det er økonomisk mulig.

Styret foreslår at vasketiden utvides til 4 timer for at beboerne skal rekke å vaske og tørke tøy i løpet av én vaskeperiode.

Forslag til vedtak

Fellesvaskeriet i nummer 71 avvikles og utstyret avhendes. Vaskeriet i nummer 83 oppgraderes så snart det er økonomisk mulig.

Vasketiden utvides til 4 timer.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Sigurd Mikal Karoliussen Skøyenveien 95

Philippe Etienne Skøyenveien 73

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Kolstad (styreleder) Skøyenveien 77

Kristine Farstadvoll Skøyenveien 83

Sjur Hagen Skøyenveien 77

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gørill Eva Arnesen Skøyenveien 67

4. Håvard Stenberg Skøyenveien 63

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ane Moe Holme Skøyenveien 85

Bjørnar Andre Moltubakk Skøyenveien 61

Arve Stølan Angell Skøyenveien 57

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Kolstad Skøyenveien 77

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Sigurd Mikal Karoliussen Skøyenveien 95

I valgkomiteen for Øvre Silkestrå Borettslag

Ane Moe Holme /s/
Bjørnar Moltubakk /s/
Arve Stølan /s/

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret

Styret har e-post, post@ovresilkestra.no. Se Øvre Silkestrå Borettslags hjemmeside på www.ovresilkestra.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Økonomi-husleie

Det siste året har borettslaget hatt store kostnader i forbindelse med vedlikehold av garasjen og butikken. I tillegg har det vært nødvendig å dekke følgende:

- Generell prisstigning
- En vesentlig økning i kommunale avgifter utover generell prisstigning
- Pålegg om merverdiavgift på forretningsførerhonoraret
- Finansiering av vedlikehold av boligmassen

Dette har medført økt husleie for alle andelseierne: Husleien ble økt med 10 % fra 01.07.2014, og deretter 15 % f.o.m. 1. mars 2015. I tillegg har andelseiere med garasje plass fått en økning på kr. 351,- per måned. Styret er klar over at dette er stor økning av husleien over kort tid. Det avhjelpest noe av at husleien var relativt lav sammenlignet med andre borettslag før leien ble økt. Vedlikeholdet av garasjen og butikken har vært kostnadskrevende, men nødvendig.

Styret har hatt en besparelse i forbindelse med en reforhandling av forsikringene i Gjensidige. Med forbehold om uforutsette hendelser, kan ikke styret på nåværende tidspunkt se at det er nødvendig å øke husleien utover vanlig prisstigning i året som kommer.

Vaktmestertjenesten

Styret jobber for å få på plass en komplett vaktmestertjeneste som kan supplere Rolf Gunnar F. Lem, som kun jobber deltid. Vi har avsluttet samarbeidet med OBOS Drift.

Vaktmesterleiligheten

Leiligheten har vært utleid fra 1. desember 2001 til oktober 2014 med en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder. Leiligheten hadde opprinnelig standard fra byggetiden og var nedslitt. Den er nå pusset til en nøktern standard, med nymalte overflater, nye gulv og dører, ny innredning på kjøkken, bad og toalett. Det er også installert automatsikringer. Leiligheten er/blir leid ut på nytt.

Garasjen

Garasjen er vedlikeholdt med ny spilekledning i tre, ny taktekking og nye takrenner. Det er foretatt utbedring av betongdekkene. Det mellomste planet har fått katodisk beskyttelse av armeringsjernet. Det malt innvendig, tak og vegger, ny lysarmatur, nye el-tavler.

Butikken

Butikken er vedlikeholdt med nytt panel, ny takteking og nye takrenner. Gondal har foretatt innvendig vedlikehold. Dette har omfattet maling av tak, ny lysarmatur, nye hyller og kjøledisker. Borettslaget har inngått ny leieavtale med Gondal med 5-års leieperiode, med rett til å forlenge avtaleperioden med nye 5 år. Gondal har avtale med Norgesgruppen som *Nærbutikken*-medlem. Åpningstidene på lørdag og søndag er utvidet til kl 20.

Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug

Sjøpelsuget har etter lengre tids avbrekk kommet i gang igjen. Casinetto er nå koblet ut av sjøpelsugsystemet. Etter dette har systemet fungert meget bra. Rørinfrastrukturen på Casinetto er i dårlig teknisk stand (sprekker og lekkasjer), og dette er årsaken til driftsproblemene som har vært. Det er viktig at alle beboere tenker over hva som kastes i sjøpelsuget. Det skal kun kastes husholdningsavfall pakket i plastposer. Ingen løse gjenstander må kastes i sjøpelsuget, ettersom disse kan sette seg fast og gjøre store skader på systemet. Det er viktig at sjøpellikene lukkes ordentlig, eller virker ikke systemet som det skal.

Avfallscontainere

Det settes ut containere utenfor Skøyenveien 69 og 83 den første mandagen i månedene januar, mars, mai, august, oktober og desember. Dessverre kastes mye elektronisk avfall som tv, kjøleskap, komfyrer, microbølgeovner, 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,-

Malingsspann, spraybokser o.l. kan leveres på miljøstasjonen på Statoil, Smestad. Gratis!

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

For øvrig kan neves Oslo kommunes avfallsstasjon i Brobekkveien. Dette er også et gratis tilbud, som omfatter alle typer avfall. Fra høsten 2015 vil Oslo kommune åpne Smestad gjenbruksstasjon hvor private husholdninger kan levere avfall til gjenvinning eller ombruk i en ny, innendørs gjenbruksstasjon.

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 må leie egen container for dette formålet, og ikke belaste fellesskapet.

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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold om vasking av trappeoppgangene.

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.øvresilkestrå.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.

Se for øvrig sak A)

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60836051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en 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 innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

Øvre Silkestrå Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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.

Da Canal Digital har varslet at de i løpet av 2015 vil slutte med å distribuere analoge TV signaler kartlegger styret hvilke andre løsninger for distribusjon av TV-signaler som er i markedet, og vurderer å bytte leverandør.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. 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.

Parkering

Styret har observert at det er langt færre biler på borettslagets gjesteparkering etter at det ble satt opp bom på området. Styret gjør en løpende vurdering av om noen av plassene avsatt til gjesteparkering heller kan leies ut til beboere uten fast parkeringsplass.

Parkeringsplassen nede ved butikken er kun korttidsparkering for kunder til butikken. Det er viktig at dette ikke brukes som parkeringsplass. Selv om området skal være bilfritt kommer det stadig klager om parkerte biler på tunene. Disse 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.

Grøntanleggene

Det er løpende foretatt vedlikehold av grønntanlegget, herunder felling/trimming av trær og busker.

Styret har inngått avtale med gartner Dakini Bø om jevnlig vedlikehold av grønntanlegget fom 1. april tom 31 oktober hvert år.

Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet et utkast til vedlikeholdsplan. For å lage en fullgod vedlikeholdsplan kreves bygningsfaglig kompetanse. Styret vil derfor supplere vår egen vedlikeholdsplan ved å innhente sakkyndig bistand. Styret har fokus på vedlikehold av borettslagets bygningsmasse, tekniske installasjoner samt uteområder og grønntanlegg.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Vedlikehold av garasjeanlegget og butikken. Det er nytt treverk i alle benker og bord på tunene. Det er gjennomført vedlikehold av vaktmesterleiligheten.
2013	Utbedring av takterrasser. Ny hjemmeside. Rehabilitering av lekeplasser. Drenering av uteareal. Utbedring av el-anlegg. Utskifting av strupeventiler.
2012	Maling av samtlige trefasader. Utbedring av takterrasser. Oppgradering av strupeventiler. Omkobling av varmtvannsbereder ifm overgang til fjernvarme. Arbeid med grønntanlegg.
2011	Utbedring av to takterrasser. Utbedring av trapp ved butikk. Oppgradering av strupeventiler.
2010	Grønntanlegget 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 utskiftinger 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 utskiftinger 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 stjerne-nett.
- 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.

4912 - SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innbetalinger	2	2 727 286	2 716 134	2 615 996	3 356 830
Andre inntekter	3	298 640	189 263	928 920	198 170
SUM DRIFTSINNEKTER		3 025 926	2 905 397	3 544 916	3 555 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-147 258	-156 497	-200 000	-200 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 750	-7 188	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-26 520	-25 625	-26 000	-27 000
Konsulenthonorar	7	-27 981	-41 644	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 850 925	-1 846 968	-2 000 000	-2 000 000
Forsikringer		-29 910	-28 792	-30 000	-33 000
Energi/fyring		-295 227	-339 364	-350 000	-350 000
Andre driftskostnader	9	-208 239	-21 405	-100 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 681 810	-2 557 483	-2 821 000	-2 831 000
DRIFTSRESULTAT		344 116	347 914	723 916	724 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 057	6 763	5 000	0
Finanskostnader	11	-349 173	-354 677	-343 000	-319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-344 116	-347 914	-338 000	-319 000
ÅRSRESULTAT		0	0	385 916	405 000

4912 - SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	8 179 559	8 566 308
SUM ANLEGGSMIDLER		8 179 559	8 566 308
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		40 264	379 223
Kortsiktige fordringer	13	37 361	1 485
Driftskonto i OBOS-banken		261 300	347 075
Sparekonto i OBOS-banken		735 016	55 941
SUM OMLØPSMIDLER		1 073 941	783 724
SUM EIENDELER		9 253 500	9 350 032
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 179 559	8 566 308
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 179 559	8 566 308

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		229 429	384 742
Skyldig til offentlige myndigheter	15	11 140	8 871
Påløpte renter		1 793	1 925
Annen kortsiktig gjeld	16	831 579	388 186
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 073 941	783 724

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 253 500	9 350 032
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 12.03.2015

STYRET FOR SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE

KRISTIAN BJERVE /s/ BENDIK BLEKASTAD /s/ BJØRN KOLSTAD /s/

PER RANDBY /s/ KNUT ARNE HENJUM /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til

Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNBETALINGER**

A-konto	3 549 920
Avregning mot lån 2014	-386 749
Avregning 2014	-435 885
SUM INNBETALINGER	2 727 286

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Hoff Trygdebolig (avregning 2013)	145 777
Hoff Trygdebolig (avregning 2014)	152 863
SUM ANDRE INNTEKTER	298 640

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 821
Ordinær lønn, vikarer	-44 161
Lønnskostnader til fordeling	-2 500
Påløpte feriepenger	-14 369
Arbeidsgiveravgift	-28 881
Arbeidsklær	-3 526
SUM PERSONALKOSTNADER	-147 258

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 2013/2014, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 188
OBOS	-7 794
SUM KONSULENTHONORAR	-27 981

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-61 215
Drift/vedlikehold VVS	-324 414
Drift/vedlikehold elektro	-58 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 654
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-1 397 867
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 850 925

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester (HMS-modul)	-662
Andre kontorkostnader	-88
Telefon, annet	-9 010
Porto	-155
Bank- og kortgebyr	-1 450
Konstaterte tap (forlik REN)	-196 875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-208 239

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	982
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 075
SUM FINANSINNTEKTER	5 057

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS-banken	-343 657
Gebyr på lån i OBOS-banken	-600
Renter på leverandørgjeld	-4 916
SUM FINANSKOSTNADER	-349 173

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne jf note 14.	8 179 559
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	8 179 559

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS	6 081
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	31 280
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 361

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,00%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 433 692	
Nedbetalt i år	386 749	
		-8 179 559
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 179 559

NOTE: 15**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-6 081
Skyldig arbeidsgiveravgift		-5 059
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-11 140

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-14 369
-------------	--	---------

Avregninger:

S489 Øvre Silkestrå Borettslag		
2013	-56 563	
2014	-69 156	
		-125 719
S490 Nedre Silkestrå Borettslag		
2013	-51 429	
2014	-60 798	
		-112 227
S491 Casinetto Borettslag		
2013	-117 038	
2014	-133 793	
		-250 831
S516 Hoffsgrenda Borettslag		
2013	-69 266	
2014	-123 096	
		-192 362
Skøyen Terrasse		
2013	-79 096	
2014	-49 041	
		-128 137

