

## **Til andelseierne i Øvre Silkestrå Borettslag**

### **Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 25. april 2016 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 2015**

- a) Årsberetning og regnskap for 2015
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## **3. GODTGJØRELSER**

- a) Styret

## **4. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag.

## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- a) Valg av styreleder for 2 år
- b) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- c) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- d) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- e) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 07.03.2016  
Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Bjørn Kolstad /s/

Sigurd Mikal Karoliussen /s/

Philippe Etienne /s/

Kristine Farstadvoll /s/

Sjur Hagen /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Kolstad	Skøyenveien 77
Nestleder	Sigurd Mikal Karoliussen	Skøyenveien 95
Styremedlem	Philippe Etienne	Skøyenveien 73
Styremedlem	Kristine Farstadvoll	Skøyenveien 83
Styremedlem	Sjur Hagen	Skøyenveien 77
Varamedlem	Gørill Eva Arnesen	Skøyenveien 67
Varamedlem	Håvard Stenberg	Skøyenveien 63

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Bjørn Kolstad		Skøyenveien 77
Varadelegert		
Sigurd Mikal Karoliussen		Skøyenveien 95

### Valgkomiteen

Arve Stølann Angell	Skøyenveien 57
Ane Moe Holme	Skøyenveien 85
Bjørnar Moltubakk	Skøyenveien 61

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

Gårds- og bruksnummer : 3 - 499

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1986 er på 25 047 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Øvre Silkestrå Borettslag har en ansatte. Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2015.

### **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 2015**

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 9 086 328.

Dette er kr 43 672 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at tjenesteleiligheten sto tom i forbindelse med oppussing og at innkrevningen for å dekke kapitalkostnadene på lånet for de som har garasje først var aktuelt fra 01.03.15, mens det var budsjettet inn for hele året.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd for restaurering av Slåttemarka.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 6 908 726.

Dette er kr 230 526 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større utgifter til uteområdet enn forutsatt og reparasjon av takterrasse.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 369 534 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 1 339 472 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 200 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 7 139. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Silkestrå Borettslag.

### Lån

Øvre Silkestrå Borettslag har et lån i Eika, et annuitetslån med flytende rente på 2,4 % pr 01.03.2016, og ferdig nedbetalt i 2029.

Borettslaget har også et annuitetslån i OBOS-banken til en flytende rentesats på 2,4 % pr 01.03.2016, og ferdig nedbetalt i 2031.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 3 762 fra 2015 til 2016, med bakgrunn i generell pris- og lønnsvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

### 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 2016.

Driften i 2016 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.03.16.

De økte felleskostnadene i 2016 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 Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2015 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, 07.03.2016  
Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Bjørn Kolstad /s/

Sigurd Mikal Karoliussen /s/

Philippe Etienne /s/

Kristine Farstadvoll /s/

Sjur Hagen /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 1 369 534. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015, 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 anvendelse av overskuddet 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, 15. mars 2016

**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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 541 518</b>	<b>514 649</b>	<b>1 541 518</b>	<b>1 339 472</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 369 534	-13 603 171	1 520 800	1 560 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	4 199	4 199	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	16 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 575 779	-1 374 160	-1 505 000	-1 226 000
Red. annen langs. gjeld		-92 226	-56 387	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		92 226	56 387	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-202 046</b>	<b>1 026 868</b>	<b>15 800</b>	<b>334 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 339 472</b>	<b>1 541 518</b>	<b>1 557 318</b>	<b>1 673 472</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 690 956	2 900 990		
Kortsiktig gjeld		-1 351 484	-1 359 472		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 339 472</b>	<b>1 541 518</b>		

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

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		572 089	1 410 088	572 334	0
Innkrevde felleskostnader	2	8 474 239	7 100 945	8 557 666	8 901 000
Andre inntekter	3	40 000	4 450	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 086 328</b>	<b>8 515 483</b>	<b>9 130 000</b>	<b>8 901 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-151 013	-148 082	-150 000	-150 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	16	-4 199	-4 199	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 625	-6 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-156 725	-130 604	-157 000	-161 000
Konsulenthonorar	7	-11 862	-10 558	-20 000	-20 000
Kontingenter		-33 200	-33 200	-33 200	-33 000
Drift og vedlikehold	8	-1 791 633	-16 213 592	-1 000 000	-1 200 000
Forsikringer		-538 891	-546 935	-540 000	-565 000
Kommunale avgifter	9	-864 716	-887 284	-1 158 000	-855 000
Kostnader sameie		-462 216	-451 278	-583 000	-580 000
Energi/fyring	10	-1 507 622	-1 453 350	-1 600 000	-1 600 000
Kabel-/TV-anlegg		-413 250	-390 705	-410 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-796 774	-977 338	-850 000	-800 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 908 726</b>	<b>-21 423 626</b>	<b>-6 678 200</b>	<b>-6 561 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 177 602</b>	<b>-12 908 143</b>	<b>2 451 800</b>	<b>2 340 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	92 018	136 567	90 000	50 000
Finanskostnader	13	-900 085	-831 595	-1 021 000	-830 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-808 067</b>	<b>-695 027</b>	<b>-931 000</b>	<b>-780 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 369 534</b>	<b>-13 603 171</b>	<b>1 520 800</b>	<b>1 560 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 369 534			
Fra annen egenkapital			-13 603 171		

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

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	72 400 000	72 400 000
Tomt		1 604 689	1 604 689
Leiligheter/lokaler		4 500 000	4 500 000
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		1 218 701	1 310 927
Andre varige driftsmidler	16	16 096	20 295
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>79 739 486</b>	<b>79 835 911</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	17	334 489	162 776
Driftskonto OBOS-banken		902 261	314 242
Skattetrekk OBOS-banken		18 651	0
Sparekonto OBOS-banken		998 624	2 251 852
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		436 931	172 119
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 690 956</b>	<b>2 900 990</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 430 442</b>	<b>82 736 900</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 166 * 100		16 600	16 600
Annen egenkapital	18	15 547 742	14 178 207
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 564 342</b>	<b>14 194 807</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	28 979 015	30 554 794
Borettsinnskudd	20	35 316 900	35 316 900
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	1 218 701	1 310 927
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>65 514 616</b>	<b>67 182 621</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		883 638	1 166 293
Skyldig til offentlige myndigheter	21	26 478	15 716
Påløpte renter		2 048	2 935
Påløpte avdrag		0	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		436 931	172 119
Annen kortsiktig gjeld	22	2 389	2 408
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 351 484</b>	<b>1 359 472</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 430 442</b>	<b>82 736 900</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

---

Pantstillelse	23	88 268 469	88 268 469
Garantiansvar	24	10 021 352	9 253 500

Oslo, 07.03.2016,  
STYRET I ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

Bjørn Kolstad /s/

Philippe Etienne /s/

Kristine Farstadvoll /s/

Sigurd Mikal Karoliussen /s/

Sjur Hagen /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.

**SKATTETREKKSkonto**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

**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	6 052 010
Garasje	498 420
Brensel	1 422 816
Framleietillegg	63 834
Fellesutg. kvartalsvis	40 000
Leie kvartalsvis	416 000
Reg.kapitalkostnader (IN)	-224
Kapitalkostnader (IN)	572 313
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-572 089
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 493 080</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-12 190
Brensel	-4 122
Reg.kapitalkostnader (IN)	-1
Kapitalkostnader (IN)	-2 528
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 474 239</b>

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

Tilskudd restaurering av Slåttemarka	40 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>40 000</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 703
Annen lønn, ikke feriepenger	-90 068
Påløpte feriepenger	-2 389
Arbeidsgiveravgift	-39 362
Yrkesskadeforsikring	-604
Arbeidsklær	-1 887
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-151 013</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 170 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

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

OBOS forvaltning	-9 456
Digitalbyråety a2n AS	-2 406
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 862</b>

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

Arkitekthonorar	-1 400
Prosjektledelse	-12 294
Andre kostnader	-3 000
Consolvo	-140 658

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -157 352**

Drift/vedlikehold bygninger	-672 327
Drift/vedlikehold VVS	-39 649
Drift/vedlikehold elektro	-42 748
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-412 655
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 128
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 633
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-128 806
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 385
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	40
Kostnader leiligheter, lokaler	-240 020
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-2 971

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 791 633**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-794 767
Renovasjonsavgift	-69 950
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-864 716</b>

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

Elektrisk energi	-140 883
Fjernvarme	-1 366 739
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 507 622</b>

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

Lokalleie	-1 900
Container	-162 512
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 838

Diverse leiekostnader/leasing	-4 120
Driftsmateriell	-7 343
Lyspærer og sikringer	-4 673
Vaktmestertjenester	-217 032
Renhold ved firmaer	-238 458
Snørydding/gressklipping	-15 336
Andre fremmede tjenester (HMS)	-731
Kopieringsmaterieill	-737
Trykksaker	-3 434
Andre kontorkostnader (hj.side, webdrift)	-9 648
Telefon/bredbånd	-1 725
Telefon, annet	-1 458
Porto	-9 983
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-59 052
Bank- og kortgebyr	-1 411
Velferdskostnader	-38 384
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-796 774</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 243
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 772
Andre renteinntekter	74 003
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>92 018</b>

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

Renter på lån i OBOS (5OB928)	-448 200
Renter på lån i Eika (EIKA1)	-390 175
Renter på lån i Eika (EIKA2)	-4 462
Termingebyr på Obos-lån (5OB928)	-600
Termingebyr på Eikalån (EIKA1)	-630
Termingebyr på Eikalån (EIKA2)	-339
Forsinkelsesgebyr	-277
Renter på leverandørgjeld/overtrekksrente OBOS-banken	-91
Andel rentekostnader Skøyen Vest Søppelsug	-55 311
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-900 085</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.3/bnr.499

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



**NOTE: 15****LEILIGHETER**

Lokaler		4 500 000	
<b>SUM LEILIGHETER</b>		<b>4 500 000</b>	

**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	-9 098		
Avskrevet i år	-4 199		16 094
Sandsilo			
Kostpris	11 908		
Avskrevet tidligere	-11 907		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>16 096</b>

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

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skøyen Vest Sjøpelsug (SVS)		327 602	
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)		6 887	
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>334 489</b>	

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		15 547 742	
Egenkapital fra IN tidligere		1 850 097	
Egenkapital fra IN 2015		0	
Reduksjon EK fra IN		-1 850 097	
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>15 547 742</b>	

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over

årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS (EIKA1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	-3 000 000	
Nedbetalt i år	659 217	
		-13 340 783

OBOS-Banken (5OB928)

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 545	
Nedbetalt i år	349 223	
		-15 638 232

Eika Boligkreditt AS 2 (EIKA2)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,90 %. Løpetiden er 6 år. Nedbetalt 06.05.2015.

Opprinnelig, 2001	-21 152 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 734 564	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	567 339	
Nedbetalt tidligere, IN	1 850 097	
Nedbetalt i år, IN	0	
		0

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-28 979 016</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-35 316 900
------------------	-------------

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-35 316 900</b>
---------------------------	--------------------

**NOTE: 21****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-18 651
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 827

<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-26 478</b>
---	----------------

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 389
-------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 389</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 316 900
Pantelån	28 979 015
Beregnete IN forpliktelser (lån nedbetalt 06.05.2015)	0
<b>TOTALT</b>	<b>64 295 915</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 400 000
Tomt	1 604 689
<b>TOTALT</b>	<b>74 004 689</b>

**NOTE: 24****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.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug SE og utgjør kr 10 021 352.

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.

**VALGKOMITEENS INNSTILLING:**

Innstillingen vil bli formidlet til andelseierne per mail 14. april:

**Som styreleder for 2 år foreslås:**

X

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

X

X

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Sigurd Mikal Karoliussen

Skøyenveien 95

Philippe Etienne

Skøyenveien 73

**Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. X

2. X

**Som valgkomité for 1 år foreslås:**

X

X

X

**Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

X

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

X

I valgkomiteen for Øvre Silkestrå Borettslag

Arve Stølann Angell  
Ane Moe Holme  
Bjørnar Moltubakk

## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid

#### Styret

Styret har e-post, [post@ovresilkestra.no](mailto:post@ovresilkestra.no). Se Øvre Silkestrå Borettslags hjemmeside på [www.ovresilkestra.no](http://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.

#### Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet et utkast til vedlikeholdsplan. For å lage en fullgod vedlikeholdsplan kreves bygningsfaglig kompetanse. OPAK har bistått borettslaget med å utarbeide en vedlikeholdsplan som vil være en veileder for fremtidig styrearbeid. Planen er lagt ut på borettslagets hjemmeside.

Pågående vedlikeholdsarbeider;

- Utskiftning av callinganlegg.
- Renovering av takterrasser.
- Utskiftning av vinduer i oppgangene.
- Utbedring av betongskader.
- Utearealer, se eget punkt.
- Flere sykkelstativ.

#### Økonomi-husleie

Styret anser borettslagets økonomi som sunn. Borettslag har i 2015 valgt å nedbetale fremtidig lån gjennom felleskostnadene. Dette er grunnen til at husleien økte i begynnelsen av 2015. Den økningen ble kompensert med at kapitalkostnadene for IN-lånet bortfalt som følge av at IN-lånet ble nedbetalt i juni 2015.

Styret planlegger aktiviteten fremover med 3-årsbudsjett og ser for seg en økning på rundt 2 % hvert år i perioden 2016-2018. Fordelen med dette er å få bedre fremdrift i vedlikeholdsarbeidet.

#### Tjenesteleiligheten

Leiligheten hadde opprinnelig standard fra byggetiden og var nedslitt. Den er nå pusset, med nymalte overflater, nye gulv og dører, ny innredning på kjøkken, bad og toalett. Det er også installert automatsikringer. Leiligheten er utleid.

#### Butikken

Borettslaget har leieavtale med Gondal Mat AS med 5-års leieperiode fra 2015, med rett til å forlenge avtaleperioden med nye 5 år. Gondal har avtale med Norgesgruppen som *Nærbutikken*-medlem.

#### Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug

Det er fortsatt noe ustabil drift av Sjøpelsuget. Casinetto er nå koblet ut av sjøpelsugsystemet. Rørinfrastrukturen på Casinetto er i dårlig teknisk stand (sprekker og lekkasjer), og det er årsaken til driftsproblemene som har vært tidligere. Det er viktig at alle beboere tenker over hva som kastes i sjøpelsuget. Det skal kun kastes husholdningsavfall

pakket i vanlige 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.

Styret har begynt å se på alternativer til dagens ordning.

### **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 malingspann o. l. I tillegg kastes store mengder papp og papir i disse containerne også. Hver måned må vi betale flere tusen kroner i ekstra gebyr for elektronisk/ farlig avfall. Eksempelvis koster det nesten kr 300,- i ekstra gebyr for en tv eller en komfyr, mens et malingspann koster kr 100,-

Malingspann, 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 nye gjenbruksstasjon på Smestad, Ullernschausseen 26. Åpent fra 07.30-19.30 på hverdager og 09.00-14.30 på lørdager. Dette er også et gratis tilbud, som omfatter de fleste typer avfall.

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.

### **Vaktmester**

Vaktmestertjenestene leveres av C. Heed, som kan supplere Rolf Gunnar F. Lem, som kun jobber deltid.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold om renhold av fellesarealene.

### **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](http://www.øvresilkestrå.no).

### **Vaskeri**

Borettslaget har nå ett fellesvaskeri i Skøyenvn 71. Dette er nyoppusset og utstyret med blant annet ny tørketrommel og avfukter. 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 reglene.

## **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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## **Brannsikringsutstyr**

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

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Etter borettslagsloven § 5-5 kan bruken etter styrets godkjenning overlates til andre i inntil tre år.

## **Forkjøpsrett**

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

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

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. 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](http://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](http://www.canaldigital.no).

Canal Digital har signalisert at de vil slutte med distribusjon av analoge signaler fra 2016. På denne bakgrunn har styret sett nærmere på hvilke muligheter dette kan gi. Sett i lys av den teknologiske utviklingen og nye løsninger, som i større grad imøtekommer beboernes individuelle behov, har styret henvendt seg til 8 utvalgte tilbydere av TV og bredbåndstjenester. Tilbudene fra de ulike leverandørene vil bli vurdert og beboerne vil på et senere tidspunkt bli presentert for mulige nye løsninger.

## Grøntanleggene

Det er løpende foretatt vedlikehold av grønntanlegget og slåttemarka. Det er også foretatt felling/trimming av trær og busker. Det er engasjert gartner som vil forestå løpende vedlikehold på grøntarealene/tunene og slåttemarka.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Vedlikehold av vaktmesterleilighet. Totalrenovering av takterrasse som utbedring av fuktskader i en leilighet. Oppgradering av vaskeri nr. 71 med avfukter, tørketrommel og en ny vaskemaskin, samt nytt elektrisk anlegg og sikringssskap som tilfredsstillers dagens krav. Utskifting av tre porttelefonanlegg. Oppgradering av grøntareal. Nye veibommer.
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 utskifning av tremateriale og vindusbeslag på langveggene på enkelte av blokkene. Dette arbeidet vil fortsette i 2010.

- 2008 Samtlige betongfasader (44) er reparert på grunn av sprekker i murpussen, og malt. En takterrasse er totalrenovert som følge av vannlekkasje. Det er foretatt noen utskiftninger av vinduer, utbedring av avløp fra takterrasser, noen kraner har blitt skiftet ut samt enkelte callinganlegg og låssystemer. Diverse reparasjoner på tak, fasader og rekkverk.
- 2007 Flislegging av trapperom. Maling av 7 panelfasader samt tilhørende vinduer og dører. Det har også dette året blitt skiftet ut takvinduer grunnet lekkasjer. Diverse reparasjoner og vedlikehold på tak, takterrasser, rekkverk og lekeapparater. Flislegging av oppgangene ble ferdigstilt.
- 2006 Vasking av alle ytre trefasader. Maling av 13 panelfasader samt tilhørende vinduer og dører. Flislegging av oppgangene. Maling av diverse vinduer i leilighetene. Slutført det opprinnelige arbeidet med å skifte ut de originale takvinduene. Flere reparasjoner på tak- og takterrassene. Nye postkasser i alle oppgangene. Diverse reparasjoner av fasader og rekkverk. Utskifting av nedløpsrør.
- 2005 Utskifting av diverse vinduer i leilighetene og oppgangene. Utskifting av tre callinganlegg og varmpumper. Innkjøp av feiemaskin (2005) og traktor (2006).
- 2004 Utskifting av diverse vinduer i loftsleilighetene og oppgangene. Maling av butikken.
- 2003 Oppussing av oppganger. Beskjæring av villvin på endeveggene.
- 2002 Maling av 9 oppganger. Mange av vinduene i oppgangene ble reparert. Noe utbedring av nedløpsrør.
- 2001 Maling av seks oppganger. Tilstandskontroll av garasje og bygningsmasse. Utbedring av tak.
- 2000 - 2001 Montering av brannvernustyr i hver leilighet. Nye avtrekksvifter i alle kjellere. Oppussing av seks oppganger. Påbegynt utbedring av vinduer i oppgangene. Påbegynt oppgradering/utskifting av skilt.
- 1999 Drenering av garasje i syd.
- 1999 - 2000 Utredning av betongskader og ytre vedlikehold av betongflater på garasje og boligmasse.
- 1998 Skifte av kabel TV-anlegg til stjernenett.
- 1997 Overhaling av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter.
- 1997 - 1998 Oppgradering av beplantning av utearealer.
- 1997 - 2000 Maling av hus (treverk og vinduer). Støping av 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.

FORDELINGSREGNSKAP (uten egenkapital, "nullregnskap")

Selskapsnr: 4912  
 Selskapsnavn: Skøyen Vest søppelsug  
 År: 2013

Føreforklaring:



	4912	167/1042	146/1042	299/1042	316/1042	114/1042
	4912	489	490	491	516	
Selskapsnavn	Skøyen Vest søppelsug	Øvre silkestrå	Nedre Silkestrå	Casinetto	Hoffsgrenda	Skøyen Terrasse
Gammel eierbrøk	1,0000	0,1603	0,1401	0,2869	0,9093	0,1094
Ny eierbrøk	1,0000	0,2248	0,1965	0,0000	0,4253	0,1534
Lånebrøk	1,0000	0,1793	0,1566	0,3229	0,3413	0,0000
AKONTO INNBETALT	3 337 333	716 395	628 302	231 782	1 958 852	402 002
AVREGNING (Skyldig/bilgode)	-902 697	-201 883	-178 587	336	-383 815	-138 748
EVT ANDRE INNTEKTER	144 254	32 423	28 346	0	61 352	22 133
Avregning mot lån	-410 324	-73 557	-64 252	-132 491	-140 024	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>2 168 566</b>	<b>473 378</b>	<b>413 810</b>	<b>99 627</b>	<b>896 364</b>	<b>285 387</b>
Personalkostnader	-130 280	-29 282	-25 600	0	-55 408	-19 989
Styre honorar	-90 000	-20 229	-17 685	0	-38 277	-13 809
Revisjonshonorar	-5 875	-1 320	-1 154	0	-2 400	-901
Forskningsfører honorar	-27 580	-6 199	-5 419	0	-11 730	-4 232
Konsulenthonorar	-14 597	-3 281	-2 868	0	-6 208	-2 240
Drift og vedlikehold	-1 266 884	-284 751	-248 944	0	-538 809	-194 381
Forsikringer	-31 280	-7 031	-6 147	0	-13 303	-4 799
Energif/tying	-293 894	-66 057	-57 750	0	-124 994	-45 093
Andre driftskostnader	-13 046	-2 932	-2 564	0	-5 549	-2 002
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 873 436</b>	<b>-431 882</b>	<b>-368 131</b>	<b>0</b>	<b>-796 778</b>	<b>-387 445</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>295 130</b>	<b>52 296</b>	<b>45 678</b>	<b>99 627</b>	<b>99 586</b>	<b>-2 058</b>
Finansinntekter	13 414	3 015	2 636	0	5 705	2 058
Finanskostnader	0	0	0	0	0	0
Finanskostnader lån	-308 544	-55 311	-48 314	-99 627	-105 291	0
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>-295 130</b>	<b>-52 296</b>	<b>-45 678</b>	<b>-99 627</b>	<b>-99 586</b>	<b>2 058</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avregning eks finansresultat	-1 197 827	-254 179	-224 265	-99 291	-483 402	-136 690
<b>BALANSEN</b>						
Anleggsmidler	7 769 235	1 218 701	1 065 451	2 347 110	2 306 045	831 928
Omløpsmidler	2 252 117	436 931	381 988	308 165	826 768	298 264
Langsiktig gjeld	7 769 235	1 218 701	1 526 660	2 347 110	2 306 045	831 928
Kortsiktig gjeld	2 252 117	436 931	381 988	308 165	826 768	298 264
Egenkapital	0	0	0	0	0	0