

Til andelseierne i Øvre Silkestrå Borettslag

Velkommen til generalforsamling mandag 8. mai 2017 kl. 18:30 i Skøyen Kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 8. mai 2017 kl. 18:30 i Skøyen Kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppgradering av belysning ved gangvei
- B) Instruks til styret
- C) Retningslinjer og prinsipper for styret ved beslutninger vedrørende uterom i tilknytning til førsteetasjene
- D) Omgjøring av felles vaskekjeller til gjesterom
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(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 01.03.2017
Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Bjørn Kolstad /s/

Sigurd Mikal Karoliussen /s/

Philippe Etienne /s/

Kristine Farstadvoll /s/

Sjur Hagen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

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	Therese Cecilie Hanshus	Skøyenveien 87

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Bjørn Kolstad		Skøyenveien 77
Varadelegert		
Sigurd Mikal Karoliussen		Skøyenveien 95

Valgkomiteen

Arve Stølann Angell	Skøyenveien 57
Christina Moen	Skøyenveien 81
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 m².

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 deltidsansatt. Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2016.

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 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 8 861 688,-.

Dette er kr 39 312,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innkrevingsperioden har blitt endret for næringsseksjonen for å rette opp i en avvikende kvartalsvis fakturering. Dette har ført til at det i 2016-regnskapet ser ut til at ble krevet inn totalt 10 måneders leie, men ser man tilbake til året 2004 ble det krevet inn 14 måneders leie.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd for skjøtsel av utmarka.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 8 964 972,-.

Dette er kr 2 403 972,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskifting av porttelefonanlegg, reparasjon av takterrasser, oppgradering av uteareal og sykkelparkering, samt skifte av vinduer i oppganger.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 736 437,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 297 013,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2017».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ekstra kostnader utover vanlig drift og vedlikehold til slutføring av takterrasserehabiliteringen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 26 033,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Silkestrå Borettslag.

Lån

Øvre Silkestrå Borettslag har 3 lån.

Ett lån i EIKA, et annuitetslån med flytende rente på 2,25 % pr. 01.03.2017 og er ferdig nedbetalt i 2029.

Borettslaget har også to lån i OBOS som er tabellbaserte lån med 2,25 % flytende rente. Det ene lånet er ferdig nedbetalt i 2021 og det andre er ferdig nedbetalt i 2044.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a.
Sparekonto	0,65 % p.a.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 3 228,- eks. mva. fra 2016 til 2017 iht. brev utsendt til styret 30.11.2016.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.04.2017.

De økte felleskostnadene i 2017 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 Sameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2016 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, 01.03.2017
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

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Silkestrå Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 736 437. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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, 3. mars 2017

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 339 472	1 541 518	1 339 472	297 013
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-736 437	1 369 534	1 560 000	615 800
Tilbakeføring av avskrivning	16	4 199	4 199	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	1 000 000	0	0	1 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 310 221	-1 575 779	-1 226 000	-1 460 000
Red. annen langs. gjeld		-65 565	-92 226	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		65 565	92 226	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 042 459	-202 046	334 000	655 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		297 013	1 339 472	1 673 472	952 813
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 210 881	2 690 956		
Kortsiktig gjeld		-913 867	-1 351 484		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		297 013	1 339 472		

489 - ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	572 089	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	8 836 688	8 474 239	8 901 000	9 073 000
Andre inntekter	3	25 000	40 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 861 688	9 086 328	8 901 000	9 073 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-147 118	-151 013	-150 000	-150 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-180 000
Avskrivninger	16	-4 199	-4 199	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 875	-6 625	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-161 430	-156 725	-161 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-8 578	-11 862	-20 000	-10 000
Kontingenter		-33 200	-33 200	-33 000	-33 200
Drift og vedlikehold	8	-3 305 331	-1 791 633	-1 200 000	-2 250 000
Forsikringer		-546 030	-538 891	-565 000	-565 000
Kommunale avgifter	9	-868 539	-864 716	-855 000	-855 000
Kostnader sameie		-617 302	-462 216	-580 000	-650 000
Energi/fyring	10	-1 842 414	-1 507 622	-1 600 000	-1 550 000
Kabel-/TV-anlegg		-461 615	-413 250	-420 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-792 342	-796 774	-800 000	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 964 972	-6 908 726	-6 561 000	-7 820 200
DRIFTSRESULTAT		-103 284	2 177 602	2 340 000	1 252 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	77 965	92 018	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-711 118	-900 085	-830 000	-687 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-633 153	-808 067	-780 000	-637 000
ÅRSRESULTAT		-736 437	1 369 534	1 560 000	615 800

Overføringer:

Til annen egenkapital			1 369 534		
Fra annen egenkapital		-736 437			

489 - ØVRE SILKESTRÅ BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 400 000	72 400 000
Tomt		1 604 689	1 604 689
Leiligheter/lokaler	15	4 500 000	4 500 000
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		1 153 136	1 218 701
Andre varige driftsmidler	16	11 897	16 096
SUM ANLEGGSMIDLER		79 669 722	79 739 486
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	-11 238	334 489
Driftskonto OBOS-banken		567 494	902 261
Driftskonto OBOS-banken II		25 001	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 200	18 651
Sparekonto OBOS-banken		553 648	998 624
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		70 776	436 931
SUM OMLØPSMIDLER		1 210 881	2 690 956
SUM EIENDELER		80 880 603	82 430 442
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 166 * 100		16 600	16 600
Opptjent egenkapital		14 811 305	15 547 742
SUM EGENKAPITAL		14 827 905	15 564 342
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	28 668 794	28 979 015
Borettsinnskudd	19	35 316 900	35 316 900
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	1 153 136	1 218 701
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 138 830	65 514 616

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		827 165	883 638
Skyldig til offentlige myndigheter	20	8 752	26 478
Påløpte renter		1 987	2 056
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		70 776	436 931
Annen kortsiktig gjeld	21	5 189	2 389
SUM KORTSIKTIG GJELD		913 867	1 351 484

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 880 603	82 430 442
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	88 268 469	88 268 469
Garantiansvar	23	7 636 620	10 021 352

Oslo, 01.03.2017
Styret i Øvre Silkestrå Borettslag

Bjørn Kolstad /s/ Sigurd Mikal Karoliussen /s/

Philippe Etienne /s/ Kristine Farstadvoll /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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 289 498
Garasjeleie	598 104
Brensel	1 422 816
Framleietillegg	127 668
Strøm motorvarmere	10 250
Eiendomsskatt	8 352
Fellesutg. kvartalsvis	33 332
Leie kvartalsvis	346 668
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 836 688

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skjøtsel av utmarka	25 000
SUM ANDRE INNETEKTER	25 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-41 691
Overtid	-491
Annen lønn, ikke feriepenger	-60 000
Påløpte feriepenger	-5 189
Arbeidsgiveravgift	-39 109
Yrkesskadeforsikring	-638
SUM PERSONALKOSTNADER	-147 118

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 2015/2016, og er på kr 170 000
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1474, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-4 575
Andre konsulenthonorarer	-4 003
SUM KONSULENTHONORAR	-8 578

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre konsulent honorar	-8 719
Hovedentreprenør 1	-59 534
Garasjer	-190 770
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-259 023
Drift/vedlikehold bygninger	-2 390 895
Drift/vedlikehold VVS	-14 162
Drift/vedlikehold elektro	-4 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-503 662
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 768
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 232
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 732
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 831
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 113
Kostnader leiligheter, lokaler	444
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-638
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 305 331

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 357
Vann- og avløpsavgift	-785 332
Renovasjonsavgift	-74 850
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-868 539

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-156 267
Fjernvarme	-1 686 147
SUM ENERGI / FYRING	-1 842 414

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 700
Container	-204 857
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 469
Diverse leiekostnader/leasing	-4 120
Driftsmateriell	-6 213
Lyspærer og sikringer	-7 425
Vaktmestertjenester	-226 259
Renhold ved firmaer	-245 160
Snørydding/gressklipping	-7 637
Andre fremmede tjenester	-4 250
Kontor- og datarekvisita	-262
Trykksaker	-4 346
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 474
Andre kontorkostnader	-8 368
Telefon/bredbånd	-3 607
Porto	-8 905
Drivstoff biler, maskiner osv.	-745
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 128
Reisekostnader	-1 220
Bank- og kortgebyr	-1 416
Velferdskostnader	-29 782
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-792 342

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	956
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 024
Kundeutbytte Gjensidige	72 803
Andre renteinntekter	1 182
SUM FINANSINNTEKTER	77 965

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS (5OB928)	-354 382
Renter på lån i Eika (EIKA1)	-297 351
Renter på lån i OBOS (OBOS01)	-10 436
Termingebyr på Obos-lån (5OB928)	-751
Termingebyr på Eikalån (EIKA1)	-964
Termingebyr på lån i OBOS (OBOS01)	-3 200
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-289
Andel rentekostnader Skøyen Vest Sjøpelsug	-43 744
SUM FINANSKOSTNADER	-711 118

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. 2

Kostpris	29 391	
----------	--------	--

Avskrevet tidligere	-13 297	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	-4 199	
----------------	--------	--

11 895

Sandsilo

Kostpris	11 908	
----------	--------	--

Avskrevet tidligere	-11 907	
---------------------	---------	--

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	11 897
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-4 199
--------------------------------	---------------

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skøyen Vest Sjøpelsug (SVS)	-16 612
-----------------------------	---------

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	5 374
---	-------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	-11 238
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS nytt lånnr 15205748

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	-2 340 783	
Nedbetalt i år	835 289	
		-12 505 494

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	64 480	
		-935 520

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	361 768	
Nedbetalt i år	410 452	
		-15 227 780

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-28 668 794****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTINNSKUDD -35 316 900**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-5 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 552

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -8 752**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 189
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -5 189

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 316 900
Pantelån	28 668 794
Påløpte avdrag	-1
TOTALT	63 985 693

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

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

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

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

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

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug SE og utgjør kr 7 636 620.

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.

INNKOMNE FORSLAG

Forslag A) Oppgradering av belysning ved gangvei

Forslagsstiller:

Birgitte Enge, Nr. 79

Saksinformasjon:

Området langs garasjelegget, fra rundkjøringen og ned til boligområdet vårt oppleves som svært mørkt. Det ville vært en triveligere passasje, dersom det monteres lamper langs garasjelegget som kan brukes mot gangvei. Det vil si garasjesiden mot Skøyen hovedgård.

Forslag til vedtak:

Belysning ved gangvei oppgraderes.

Styrets innstilling:

Styret kan være enig i at området oppleves som mørkt i vinterhalvåret.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foretar de nødvendige vurderinger av belysningskilder, innhenter tilbud og sørger for at det blir montert lys langs garasjelegget.

Forslag B) Instruksjer til styret

Forslagsstiller:

Kristine Øgrey, Nr. 95

Saksinformasjon:

Styret har for dårlig kontakt med andelseierne, og informasjon om styrets løpende arbeid er mangelfull. Informasjonsskriv fra styret med nyheter, oppdateringer og påminnelser sendes ikke ut lenger. Noen andelseiere opplever at de aldri mottar endelig svar på sine henvendelser til styret. Borettslagets hjemmeside er uoversiktlig og lite brukervennlig. Delen som krever passord, fungerer ikke.

For å bedre disse forhold ønskes følgende forslag til vedtak forelagt for generalforsamlingen til avstemming:

Forslag til vedtak B1):

Generalforsamlingen pålegger styret å gjøre protokollene fra styremøtene tilgjengelig fortløpende, enten ved distribusjon til andelseierne eller på borettslagets hjemmeside.

Forslag til vedtak B2):

Generalforsamlingen pålegger styret rask behandling av alle henvendelser fra andelseierne. For saker som styret mottar i tiden 1. september - 1. mai, skal svar i saken gis snarest mulig og senest seks uker etter mottak.

Forslag til vedtak B3):

Generalforsamlingen pålegger styret å påse at elektroniske adresselister er korrekte, slik at all informasjon når frem til andelseiere som har e-postadresser.

Hvis dette ikke er mulig, skal informasjon legges i postkassene i oppgangene.

Andelseiere som ikke har e-post, skal i alle tilfelle motta informasjon til sin postkasse i oppgangen.

Informasjon som bare er lagt på Facebook, anses ikke for å oppfylle styrets informasjonsplikt overfor andelseierne. All informasjon fra styret som legges på Facebook eller andre sosiale nettverk, skal også samtidig sendes andelseierne slik det er beskrevet foran.

Forslag til vedtak B4):

Generalforsamlingen pålegger styret å sørge for at andelseierne mottar informasjon om alle arbeider som berører egen boenhet og eget uteområde, før slike arbeider igangsettes.

Tilstrekkelig varsel anses å være minimum to hele virkedager.

Hvis det oppstår uforutsette og nødvendige arbeider f.eks. pga. nødssituasjoner, kan disse arbeider varsles med tydelig og godt synlig oppslag på tavla inni oppgangen.

Forslag til vedtak B5):

Generalforsamlingen pålegger styret å foreta oppgradering og redigering av borettslagets hjemmeside, med ferdigstilling så snart som mulig og senest 1. desember 2017.

Hvis det ikke finnes kompetanse til dette arbeidet blant styremedlemmene, kan styret undersøke blant andelseierne om det finnes data-kyndige og interesserte som vil påta seg dette arbeidet, eventuelt mot honorar.

Styrets vurdering og forslag til vedtak:

Forslag 1 – 5 avvises.

Styreverv i Øvre Silkestrå Borettslag er meget moderat kompensert sett i forhold til mengden arbeid som legges ned. Hvis generalforsamlingen ønsker å nedsette krav til styrets arbeid i form av svartidsgarantier og inngrep i organisering i styrearbeidet er ikke dette gjennomførbart uten at det får konsekvenser for styremedlemmenes egentlige arbeid. Styret anser at instruksene generalforsamlingen er bedt om å vedta vil kreve en styreorganisering med innleide styremedlemmer som kompenseres iht brukt tid. Styret vil på denne bakgrunn sterkt fraråde en slik detaljstyring av styrets arbeid.

Vedtatte forslagene stiller derfor et samlet styre sine plasser til disposisjon.

Forslag C) Retningslinjer og prinsipper for styret ved beslutninger vedrørende uterom i tilknytning til førsteetasjene

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

I borettslagsloven § 5-1 (*Hovudregelen om buretten*) heter det:

Kvar andel gir einerett til å bruke ein bustad i laget og rett til å nytte fellesareal til det dei er tenkte eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.

Fellesarealet kan med utgangspunkt i denne bestemmelsen sies å være negativt avgrenset, til det arealet som *ikke* er egen bolig. Det klare utgangspunktet er dermed at alt utomhus-areal tilhører fellesskapet og at ingen har en privat eiendomsrett til grunn utenfor sin leilighet. Dette gjelder også bygningenes ytre fasade. Dette setter ramme for andelseiernes disposisjoner på fellesarealene og ramme for styrets muligheter til å godkjenne tiltak på dette området. Vi ser samtidig at beboerne i førsteetasjene kan ha et behov for en "privat sone" inntil leilighetene, særlig der det er vinduer på bakkeplan. Hvor langt ut en slik sone kan eller bør gå, må bero på en interesseavveining, der interessene til beboerne i første etasjene holdes opp mot fellesskapets interesser.

Med utgangspunkt i dette har styret gitt arkitekt Guy Tschudi-Madsen (MAP Arkitekter AS) i oppdrag å utarbeide en veileder for styrets beslutninger i saker som handler om utforming av uterom i tilknytning til førsteetasjene. Typiske problemstillinger er ulike former for "private tiltak", det være seg utvidelse av eksisterende plattinger, "privatiserende beplantning", levegger etc. Mandatet lyder slik:

Etablere en standard for funksjonell og estetisk utforming av uterom i tilknytning til førsteetasjene, herunder fysisk utstrekning av beplantning. Oppdraget vil for eksempel omfatte plattinger, terrasser, rekkverk, levegger og hekker.

På bakgrunn av arkitektens svar på oppdraget foreslår styret at følgende prinsipper blir lagt til grunn for styrets vurderinger og beslutninger i saker som gjelder utforming av uterom i tilknytning til førsteetasjene:

- Terrasse (treplattung, helle- eller steinlagt eller lign.) skal ikke overstige bredden på balkongene i 2. og 3. etg., og være sentrert mellom betongsøylene som bærer balkongene.
- Terrasse (treplattung, helle- eller steinlagt eller lign.) kan maksimalt stikke 500 mm over bakkeplan.
- Platting skal ikke overstige en dybde på 3 meter fra veggen, eller mindre dersom avstanden ut til gangvei er mindre enn 1 meter. Det skal være minimum 1 meter avstand fra plattung til gang/kjørevei
- Rekkverk på plattung skal ha samme høyde og design som de originale balkongrekkverkene i 2. og 3. etg.
- Rekkverk i forkant (ytterst) er kun tillatt hvis maksimal dybde på plattingen er 2 meter. Er dybde mer enn 2 meter (og inntil 3 meter) er det ikke tillatt med rekkverk ytterst.
- Levegg kan være inntil 1,7 m i høyde. Levegg som er høyere enn originale balkongrekkeverk kan maksimalt ha en dybde på 2 meter ut fra vegg. Levegg skal ha samme design som originale balkongrekkverk

- Det kan beplantes med hekk inntil 4,5 meter fra vegg og ut mot friareal
- Der avstand ut til gang-kjørevei er mindre enn 4,5 meter, kan det beplantes ut til gang-kjørevei.

Ovennevnte prinsipper foreslås inntatt i en *Veileder for Øvre Silkestrå* (Veiledning med retningslinjer for mulige endringer av bygningsmassen og uterom).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å legge veilederen og de ovennevnte prinsipper til grunn for behandling av søknader som gjelder søknad om og endring av plattinger, beplantning og lignende.

I Vedtektene for Øvre Silkestrå borettslag (vedtatt på generalforsamling 7. juni 2006, sist endret 7. mai 2013) foreslås inntatt et nytt femte ledd til § 5-2 som skal lyde:

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av drenering og installasjoner i grunnen med videre. I forbindelse med slikt arbeid har borettslaget ved behov rett til å fjerne plattinger, terrasser, heller eller lignende.

Tilbakesetting av plattinger, terrasser, heller eller lignende skjer på borettslagets regning og risiko og skal følge de prinsipper og retningslinjer som gjelder for utforming av uterom i samsvar med *Veileder for Øvre Silkestrå*.

Forslag D) Omgjøring av felles vaskekjeller til gjesterom

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

På generalforsamlingen for 2015 fikk styret i oppdrag å utrede muligheten for en gjesteleilighet i det nedlagte vaskeriet i nr 83. En egen prosjektgruppe har jobbet med saken. Den 15. mars 2017 var det møte med Plan- og bygningsetaten om saken. Konklusjonen fra dette møtet er at prosjektet kan være gjennomførbart hvis det ikke installeres kjøkken, slik at det blir et gjesterom og ikke en gjesteleilighet.

Kort om bakgrunnen:

Det har fra enkelte vært etterspurt et gjesterom på Øvre Silkestrå. Det åpner seg nå en mulighet for dette fordi den tidligere vaskekjelleren i Skøyenveien 83 har blitt ledig.

Formålet er å kunne losjere inntil 4 personer i et enkelt innredet rom, som ikke er ment som en selvstendig boenhet. Den kan bare leies av andelseiere i Øvre Silkestrå Borettslag ved:

- * besøk av familie/venner
- * oppussing av egen leilighet (for eksempel bad/kjøkken)

Utleieperiode vil være på maksimum 1 uke, men unntaksvis med mulighet for en lengre periode, ved beboernes oppussing av egen leilighet og hvis leiligheten er ledig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke Plan- og bygningsetaten om bruksendring disponering av det tidligere vaskeriet i nr. 83 til gjesterom, og at styret eventuelt arbeider videre med prosjektet. Alternativt utredes om verkstedet i nr. 69 kan benyttes. Der er det allerede et eksisterende bad/WC.

Dersom generalforsamlingen gir fullmakt til videre arbeid med prosjektet, vil styret komme tilbake med en plan for endring av lokalet og med spørsmål om finansiering av ombyggingen.

Øvre Silkestrå Borettslag - valgkomiteens 2017-innstilling

Valgkomiteens oppgave er å foreslå tillitsvalgte i Øvre Silkestrå Borettslag ifm. generalforsamlingen mandag 8. mai 2017.

Valgkomiteen har bestått av:

- Christina Moen
- Bjørnar Andre Moltubakk
- Arve Stølann Angell

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Philippe Etienne, nr. 73 (foreslås gjenvalg)
- Aina Helen Bredesen, nr. 93

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- Gøril Eva Arnesen, nr. 67
- Therese Hanshus, nr. 87

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Styreleder Bjørn Kolstad, nr. 77

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Aina Helen Bredesen, nr. 93

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

- Christina Moen Baggerød, nr. 81
- Ingunn Parker Bekkhus, nr. 71
- Arve Stølann Angell, nr. 57

Oslo, 18.04.2017

I valgkomiteen for Øvre Silkestrå Borettslag

Arve Stølann Angell /s/

Bjørnar Moltubakk /s/

Christina Moen Baggerød /s/

Orientering om borettslagets drift

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.

Vedlikeholdsplan

OPAK har bistått borettslaget med å utarbeide en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan som vil være en veileder for fremtidig styrearbeid. Planen er lagt ut på borettslagets hjemmeside.

Økonomi-husleie

Styret anser borettslagets økonomistyring som god.

Styret har valgt å prioritere rehabilitering av samtlige takterrasser i perioden 2016-2017. Under arbeidet er det avdekket behov for å foreta tilleggsarbeider (for eksempel råteskader), kostnadene vil derfor overskride budsjettet for prosjektet og styret har derfor tatt opp et lån på 2,5 millioner som vil nedbetales over 4 år.

Styret planlegger aktiviteten fremover med 3-årsbudsjett og ser for seg en økning på felleskostnader på rundt konsumprisindeksen hvert år i perioden 2017-2019.

Fyringskostnadene i 2016 ble 16 % høyere enn de innkrevde fyringskostnadene. Det er stor variasjon fra år til år og styret ser ikke ennå grunnlag for å endre innkrevningen.

Vaktmesterleiligheten

Leiligheten er utleid.

Butikken

Borettslaget har leieavtale med Gondal Mat AS t.o.m. juni 2019, med rett til å forlenge avtaleperioden med nye 5 år. Gondal har avtale med NorgesGruppen som *Nærbutikken*-medlem.

Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug

Sjøpelsuget har etter et lengre tids avbrekk i begynnelsen av året fungert tilfredsstillende. Casinetto har vært koblet ut av sjøpelsug-systemet, og etter dette har systemet i hovedsak fungert bra. Rørinfrastrukturen på Casinetto er i dårlig teknisk stand (sprekker og lekkasjer), som 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 vanlige plastposer. Ingen løse gjenstander må kastes i sjøpelsuget, ettersom disse kan sette seg fast og gjøre store skader på systemet. Det er viktig å være klar over at sjøpelsuget ikke håndterer kildesorteringsposer. Det er viktig at sjøpellikene lukkes ordentlig, eller virker ikke systemet som det skal.

Styret har begynt å se på alternativer til dagens – noe ustabile – ordning.

Avfallscontainere

Det settes ut containere utenfor Skøyenveien 69 og 83 ved vår- og høstdugnad. Disse containere skal ikke brukes til følgende avfall;

- 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 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.

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.

Kontaktperson er Nina Ullestad, Skøyenveien 83

Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold om vasking av trappeoppgangene.

Nøkler/Skilt

Nummererte nøkler til felles areal 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

Borettslaget har ett fellesvaskeri i Skøyenvn 71. Dette er utstyrt med blant annet 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. 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.

Brannslukkingsutstyr

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 vaktmester.

I løpet av våren 2017 vil styret igangsette kontroll og eventuelt utskiftning av røykvarslere og pulverapparat i alle boligene.

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.

Styret har hatt møte med Brann- og redningsetaten for en gjennomgang av brannforebyggende tiltak, brannslukkingsutstyr, evakuering ved brann m.v. Dette vil bli fulgt opp med informasjonstiltak overfor beboerne, samt igangsette hensiktsmessige tiltak.

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. 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 for perioden inntil sommer 2019. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Grøntanleggene

Styret har avtale med gartner Dakini Bø om jevnlig vedlikehold av grøntarealene i borettslaget i perioden 1. april - 31. oktober. Avtalen gjelder vedlikehold av busker, trær og planter på felles uteareal, herunder beskjæring, klipping og trimming, vanning, gjødsling, luking m.m.

I tillegg har styret en plan om å oppgradere utvalgte områder hvert år. I 2016 ble området utenfor butikken og garasjeanlegget prioritert.

Slåtteengen

Borettslaget har en slåtteeng på sin eiendom, og denne er vurdert som svært verdifull og artsrik, med flere truede plantearter. Slåtteengen befinner seg i skråningen på nedsiden av parsellene mot gangveien til Nedre Silkestrå.

Det er viktig at slåtteengen blir holdt i hevd, og borettslaget fikk i 2016 kr. 25 000 fra Fylkesmannen til skjøtsel av området. Styret har avtale med gartner Dakini Bø om skjøtsel av slåtteengen, som består i luking av uønskede arter, slått av engen, fjerning/tykning av busker, felling av trær og spredning av frø.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016		Totalrenovering av 10 takterrasser. Utskifting av 6 porttelefoner. Utskifting av vinduer i oppgangene. Rehabilitering av 2 sykkelstativ og bygging av 2 nye. Oppgradering av grøntareal foran butikkens parkering. Etablering av ny treårskontrakt for TV og internett.
2014 - 2014	Rehabiliteringsprosjekt garasje & butikk	Vedlikehold av garasjeanlegget og butikken. Det er nytt treverk i alle benker og bord på tunene. Det er gjennomført vedlikehold av vaktmesterleiligheten.
2013 - 2013	Utbedring takterrasser mm.	Utbedring av takterrasser. Ny hjemmeside. Rehabilitering av lekeplasser. Drenering av uteareal. Utbedring av el-anlegg. Utskifting av strupeventiler.
2012 - 2012	Diverse vedlikehold	Maling av samtlige trefasader. Utbedring av takterrasser. Oppgradering av strupeventiler. Omkobling av varmtvannsbereder ifm overgang til fjernvarme. Arbeid med grøntanlegg.
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	Utbedring av to takterrasser. Utbedring av trapp ved butikk. Oppgradering av strupeventiler. Alle kummer rensset med sugebil.
2010 - 2010	Diverse vedlikehold	Grøntanlegget er gjennomgått og trær beskåret. Rens av ventilasjonsanlegg. Utskiftning av panelbord og maling av fasade i nr 53. Utskiftning av vinduer i 4 oppganger. Det er foretatt noen utskiftninger av leilighetsvinduer, utbedring av takterrasse, og noen kraner og ventiler i fyringssystemet har blitt skiftet ut. Oppussing av vaktmesterverkstedet.
2009 - 2009	Diverse vedlikehold	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 utskiftning av tremateriale og vindusbeslag på langveggene på enkelte av blokkene. Dette arbeidet vil fortsette i 2010.
2008 - 2008	Diverse vedlikehold	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 - 2007	Diverse vedlikehold	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 - 2006	Vasking/maling	Vasking av alle ytre trefasader. Maling av diverse vinduer i leilighetene. Sluttført arbeidet med å skifte ut takvinduene. Flere reparasjoner på tak- og takterrassene. Nye postkasser i alle oppgangene. Diverse reparasjoner av fasader og rekkverk. Utskifting av nedløpsrør.
2005 - 2005	Vinduer/callinganlegg/ varmpumper	Utskifting av diverse vinduer i leilighetene og oppgangene. Utskifting av tre callinganlegg og varmpumper. Innkjøp av feiemaskin (2005) og traktor (2006).
2004 - 2004	Vinduer/ maling butikken	Utskifting av diverse vinduer i loftsleilighetene og oppgangene. Maling av butikken.
2003 - 2003	Oppussing oppganger/villvin	Oppussing av oppganger. Beskjæring av villvin på endeveggene.
2002 - 2002	Maling oppganger/vinduer	Maling av 9 oppganger. Mange av vinduene i oppgangene ble reparert. Noe utbedring av nedløpsrør.
2001 - 2001	Maling oppganger/tak	Maling av seks oppganger. Tilstandskontroll av garasje og bygningsmasse. Utbedring av tak
2000 - 2001	Brannvernutstyr/ Oppussing oppganger	Montering av brannvernutstyr i hver leilighet. Nye avtrekksvifter i alle kjellere. Oppussing av seks oppganger. Påbegynt utbedring av vinduer i oppgangene. Påbegynt oppgradering/utskifting av skilt.
1999 - 1999	Drenering av garasje i syd	
1999 - 2000	Rep. betongskade	Utredning av betongskader og ytre vedlikehold av betongflater på garasje og boligmasse.
1998 - 1998	Kabel tv	Skifte av kabel TV-anlegg til stjernenett.
1997 - 1997	Ventilasjonsanlegget	Overhaling av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter.
1997 - 1998	Utearealer	Oppgradering av beplantning av utearealer.
1997 - 2000	Maling av hus/takterrasser	Maling av hus (treverk og vinduer). Støping av takterrasser.
1996 - 1996	Asfaltering/lekeapparat er/vinduer	Asfaltering av nedkjørsel til garasjene. Skiftet ut vinduer i loftsleilighetene. Skiftet ut lekeapparater tilpasset ny standard, arbeidet avsluttet i 1997.
1995 - 1996	Trappeoppganger	Malt ca. halvparten av trappeoppgangene. De øvrige ble malt av beboerne på eget initiativ.
1994 - 1996	Balkonger	Skiftet til trykkimpregnert materialer på balkongene, i tillegg ble disse beiset.
1994 - 1995	Skøyen Vest Sjøpelsug	Overtok søppelanlegget fra Oslo kommune, samtidig ble anlegget rehabilitert.
1993 - 1993	Beiset treverk og vinduer	

4912 - SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innbetalinger	2	2 376 527	2 024 311	2 800 000	3 171 000
Andre inntekter	3	178 433	144 254	710 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 554 960	2 168 565	3 510 000	3 181 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 358	-130 280	-200 000	-60 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 125	-5 875	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-28 410	-27 580	-30 000	-32 000
Konsulenthonorar	7	-4 861	-14 597	-325 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 742 577	-1 266 884	-1 700 000	-1 700 000
Forsikringer		-32 300	-31 280	-33 000	-35 000
Energi/fyring		-342 086	-293 894	-350 000	-350 000
Andre driftskostnader	9	-14 592	-13 046	-66 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 317 309	-1 873 435	-2 800 000	-2 343 000
DRIFTSRESULTAT		237 652	295 130	710 000	838 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 260	13 414	0	0
Finanskostnader	11	-242 912	-308 544	-277 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-237 652	-295 130	-277 000	-215 000
ÅRSRESULTAT		0	0	433 000	623 000

4912 - SKØYEN VEST SØPPELSUG SAMEIE**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	7 195 014	7 769 235
SUM ANLEGGSMIDLER		7 195 014	7 769 235
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	109 254
Kortsiktige fordringer	13	45 922	0
Driftskonto OBOS-banken		41 376	590 297
Skattetrekk OBOS-banken		1 642	4 681
Sparekonto OBOS-banken		352 666	1 547 886
SUM OMLØPSMIDLER		441 606	2 252 117
SUM EIENDELER		7 636 620	10 021 352
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 195 015	7 769 235
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 195 015	7 769 235
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		258 155	442 781
Skyldig til offentlige myndigheter	15	3 196	9 181
Påløpte renter		1 219	1 554
Annen kortsiktig gjeld	16	179 036	1 798 601
SUM KORTSIKTIG GJELD		441 605	2 252 117

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 636 620	10 021 352
---------------------------------	------------------	-------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 02.03.2017
Styret i Skøyen Vest Sjøppelsug Sameie

Andreas Kallevik /s/ Bjørn Kolstad /s/

Baard Ove Haakensen /s/ Stig Hvoslef /s/ Per Randby /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

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNBETALINGER**

A-konto	3 054 065
Avregning mot lån 2016	-574 220
Avregning 2016	-103 318
SUM INNBETALINGER	2 376 527

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Hoff Trygdebolig	178 433
SUM ANDRE INNTEKTER	178 433

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-33 246
Påløpte feriepenger	-4 754
Arbeidsgiveravgift	-18 048
Yrkesskadeforsikring	-309
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 358

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-4 861
SUM KONSULENTHONORAR	-4 861

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 026
Drift/vedlikehold VVS	-27 934
Drift/vedlikehold elektro	-36 777
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-1 626 840
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 742 577

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 978
Andre fremmede tjenester	-625
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-449
Telefon, annet	-9 357
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-2 043
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 592

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	480
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 780
SUM FINANSINTEKTER	5 260

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS-banken	-241 627
Termingebyr på lån i OBOS-banken	-600
Renter på leverandørgjeld	-685
SUM FINANSKOSTNADER	-242 912

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne jf note 13.	7 195 014
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	7 195 014

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

S. 491 Casinetto Borettslag	12 562
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	33 360
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	45 922

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 230 765	
Nedbetalt i år	574 220	
		-7 195 015
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 195 015

NOTE: 15**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-1 642
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 554
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-3 196

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 754
-------------	--------

Avregninger mot eierne 3112:

Hoff Trygdebolig	-37 167
Øvre Silkestrå Borettslag	-16 611
Nedre Silkestrå Borettslag	-14 552
Hoffsgrenda Borettslag	-35 822
Skøyen Terrasse	-70 130
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-179 036