

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

**19.05.10 kl 18.00 i forsamlingslokalet i Skøyen kirke, Skøyenvn 43**

Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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



## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

**Ordinær generalforsamling i Nedre Silkestrå borettslag avholdes  
onsdag 19.05.10 kl 18.00 i forsamlingslokalet i Skøyen kirke, Skøyenvn 43**

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

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

#### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

#### 4. FORSLAG

- A) Stans av unødig biltrafikk på tunene
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 4 medlemmer til valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av 3 medlemmer til velferdskomiteen for 1 år

Oslo, 08.04.10

Styret i Nedre Silkestrå borettslag

Gørill Eva Arnesen /s/

Sjur Kasa /s/

Stig Hvoslef /s/

Dag Andreassen /s/

Kristin Judith Kaarstad /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2009

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Gørill Eva Arnesen	Nedre Silkestrå 20
Nestleder	Sjur Kasa	Nedre Silkestrå 14
Styremedlem	Stig Hvoslef	Nedre Silkestrå 11
Styremedlem	Dag Andreassen	Nedre Silkestrå 10
Styremedlem	Kristin Judith Kaarstad	Nedre Silkestrå 24

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Edvin Wilhelm Johannesen	Nedre Silkestrå 19
Varamedlem	Are Stenberg	Nedre Silkestrå 21
Varamedlem	Arne Lystvedt	Nedre Silkestrå 17
Varamedlem	Bendik Blekastad	Nedre Silkestrå 13

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Gørill Eva Arnesen	Nedre Silkestrå 20
Varadelegert	Sjur Kasa	Nedre Silkestrå 14

#### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Marianne Christie	Nedre Silkestrå 21
Valgkomite	Inger Elisabeth Hodne	Nedre Silkestrå 17
Valgkomite	Ellen Luckman	Nedre Silkestrå 5
Valgkomite	Rune Robertsen	Nedre Silkestrå 17

#### ANDRE UTVALG

##### Velferdskomiteen

Jan Erik Hestad	Nedre Silkestrå 13
Kristin Bliksrud Aavitsland	Nedre Silkestrå 22
Aslaug Vassbotten	Nedre Silkestrå 18
Victoria Sakshaug	Nedre Silkestrå 16
Espen Tvedt	Nedre Silkestrå 4

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET**

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948444992, ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune og har adresse:

- Nedre Silkestrå 4-24

Borettslaget består av 145 andelsleiligheter, fordelt på 14 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet og 1 leilighet disponert av Nedre Silkestrå barnehage.

Tomten, kjøpt i 1986, er på 26 000m<sup>2</sup> og har følgende gårds- og bruksnummer: 3 - 498

Første innflytting skjedde i 1982.

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

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### **RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

### **VAKTMESTERTJENESTE**

Vaktmester Paul Storberget ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Nedre Silkestrå 7, og vaktmester kan treffes på telefon 958 71 947. Trefftiden er hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 14.30. Utenfor nedgangen til hans verksted i nr 7 er det en postkasse hvor beskjeder til ham eller styret kan legges. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2009.

### **STIFTELSEN NEDRE SILKESTRÅ BARNEHAGE**

Barnehagen finner du på det "grønne tunet" i nr. 20. Barnehagen er foreldredrevet. Barnehageplassene er i utgangspunktet forbeholdt borettslagsbarna. Lokalene kan lånes ut til andelseierne utenom barnehagens åpningstider.

### **NØKLER/SKILT**

Nøkler og skilt til postkasse kan fås ved henvendelse til vaktmester. Nøkler og skilt må betales av den enkelte.

**RENHOLD**

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om vask av trappeopp ganger/fellesarealer. Styret vurderer løpende renholdet og avtalen med Trappevask Service AS.

**KABEL-TV**

Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 10.00 – 18.00. Søndager er stengt. Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 18.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00.

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

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelse i kabel-tv-anlegget.

**TELEFONI**

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.12, og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger kr 5 000,-.

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på kr 0,89 pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo.

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control og SurfPrat). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til 2000 med tekst bestill OBOS.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbbl>.

**KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG**

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale. Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS AS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS AS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.11.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: kr 0,95 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på [www.styrommet.net](http://www.styrommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

I årene 2006 – 2008 ga kraftforvaltningsavtalen til dels lavere kraftkostnader enn de fleste andre kraftalternativer. I 2009 har ikke kraftforvaltningsporteføljen gitt fullt så gode resultater. Kostnader til kraft i 2009 ble likevel gunstige.

## **FJERNVARME**

Alle borettslag med blokkbebyggelse har fra 01.01.10 en VB2 tariff som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Hafslund Fjernvarme AS har en prisgaranti slik at fjernvarmeprisen alltid er det billigste av alternativene elektrisk strøm og fyringsolje. For budsjettåret 2010 er kraftprisen forventet å ligge ca kr 0,04/kWh høyere enn i år 2009. Samtidig øker nettleien med kr 0,0461/kWh grunnet utbedringer av nettet.

Forventet gjennomsnittpris for budsjettåret 2010 er ca kr 0,76/kWh. I 2009 ble tilsvarende gjennomsnittpris på ca kr 0,66/kWh. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i 2010 som i 2009, regner Hafslund Fjernvarme AS med en økning i fjernvarmekostnaden i år 2010 på ca 15%. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

## **ENERGIREGNSKAP**

Formålet med et energiregnskap er å gi styret en oversikt over borettslagets energiforbruk, fordelt på romoppvarming, beredning av varmt tappevann, belysning, gårdslys, fellesvaskeri, etc.

Energiregnskapet gir borettslaget en mulighet til å følge forbruksutviklingen over tid, noe som gjør det mulig å sammenligne forbruket i borettslaget med tilsvarende boligselskaper. Dette gir styret et godt beslutningsgrunnlag ved vurdering av tiltak som kan føre til økonomiske besparelser på sikt.

Fra og med 01.07.10 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig. OBOS vil i løpet av 2010 ta inn opplysninger i energiregnskapet som vil være til hjelp ved utarbeidelse av energimerket.

### **Hva er et energiregnskap:**

Et energiregnskap minner mye om et tradisjonelt økonomisk regnskap for et boligselskap, men man dokumenterer energiforbruk i kWh i stedet for økonomisk forbruk i kr.

**Hvordan brukes et energiregnskap:**

Energiregnskapet gir verdifull informasjon om hva som benyttes av energi, og hva energien brukes til. Ved å sammenligne eget forbruk med forbruket i andre boligselskap får man informasjon om hvorvidt forbruket er rimelig, eller om det bør iverksettes tiltak for å redusere forbruket.

**Energiforbruk i 2009:**

Gjennomsnittlig forbruk i borettslaget: 172 kWh/m<sup>2</sup>

**Hva brukes energien til:**

Varmtvann 11 kWh/m<sup>2</sup>

**Forbruksutvikling:**

Borettslaget har forbrukstall for 6 år i energiregnskapet. Gjennom denne perioden har borettslaget hatt en generell reduksjon i oppvarming og varmtvannsforbruket. Det øvrige forbruket har holdt seg relativt stabilt.

Totalforbruket er i dag lavt sammenliknet med tilsvarende boligselskaper som har et gjennomsnittsforkbruk på 195 kWh/m<sup>2</sup>.

Borettslaget har hatt en positiv forbruksutvikling, og anbefales å holde fokus på å opprettholde de gode forbruksvanene de har i dag.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har lagt til rette for at andelseiere kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Dette gir i utgangspunktet andelseieren en mulighet til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Borettslaget har imidlertid inngått fastrenteavtale med Husbanken til 3,5% rente. Det vil ikke være mulig å innbetale på fellesgjelden før 01.12.10.

**AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)**

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

**BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)**

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

Det er registrert 2 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.10.

**FORKJØPSRETT**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **FORSIKRINGER**

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404900. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

### **INNBOFORSIKRING**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

### **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens

det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

### **HMS- INTERNKONTROLL**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

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

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

### **REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD**

2009	Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan.
2007 - 2008	Oppussing av carportanlegget.
2007	Oppgradering av kabel-tv-anlegg.
2006 - 2007	Maling av alle fasader, vinduer og dører.
2005	Oppussing oppganger, ny håndløper på rekkverk, maling vegger, dører og postkasser, ny himling, flislegging gulv og trapper.
2004	Betong rehabilitering og maling av gavlvegger, øvre lekeplassplanering, grusing og montering av apparater.
2003	Påbegynt betongrehabilitering, planting av frukttrær, planting av hekk ved øvre gangvei, skifting av mønebånd, utskifting av vinduer pga. råteskader.
2002	Asfaltering av innkjøring, etablering av parsellhage, reparasjon av takmøner og betongundersøkelser.
2001	Oppgradering av grøntanlegg og utearealer, samt skilting.
2000	Kanalrens og nye porter.
1999	Skiftet trelemmer på terrassene i loftsleilighetene.
1998	Beising av resterende bygninger i borettslaget.
1997	Beising av ca. halvparten av bygningen, oppgradering av uteareal barnehage, en del takviduer er skiftet.
1996	Reasfaltering over garasjene.
1995 - 1996	Treverk på verandaer ble skiftet.

## STYRETS ARBEID

Det er avholdt 11 styremøter i 2009.

### ØKONOMI OG VEDLIKEHOLD

Borettslagets økonomi er god. Ved utgangen av året er den samlede gjelden på kr 9 267 300,- som er en nedgang fra kr 11 126 107,- fra året før. Gjelden er fordelt på ett lån til Husbanken (resterende ca kr 6 mill av opprinnelig kr 15 mill) med fast rente (3,5%) og to lån til OBOS (resterende ca kr 3,2 mill av opprinnelig kr 3,6 mill) med flytende rente. Det er ikke tatt opp nye lån i 2009. Det er lagt opp til en relativt rask nedbetaling av lånene, i første omgang lånet på kr 600 000,- som ble tatt opp i forbindelse med fasadeoppussingene i 2007. Det nedbetales over tre år og vil være slutført i løpet av 2010. I 2010 starter nedbetaling av lånet på kr 3 000 000,- som ble tatt opp for å finansiere oppussingen av oppgangene. Dette lånet vil ha årlige terminer på kr 360 000,- frem til det er nedbetalt i 2020. Husbank-lånet vil være er nedbetalt i løpet av 2013. Årlige terminbeløp på dette lånet er ca kr 1,9 mill hvorav ca kr 200 000,- er renter.

Det ble foretatt en husleieendring i 2009 som varslet i forrige årsrapport.

Styret tok høsten 2008 opp spørsmålet om mulig refinansiering av borettslagets lån, slik at avdragstempoet bremses noe i forhold til dagens nedbetalingsplaner. Hensikten ville være å styrke likviditeten for å møtekomme vedlikeholdsbehov/oppgraderinger. Det viste seg vanskelig å refinansiere lånene, dels pga. finanskrisen og dels pga. hindringer knyttet til ordningen med individuell nedbetaling av gjeld (IN-ordning). Styret har gjennom denne prosessen kommet til at dagens likviditetssituasjon ikke tilsier at det hastet med å gjennomføre et slikt tiltak, og har derfor bestemt at man ikke går videre med refinansieringsplanen, men følge den planlagte nedbetalingen av fellesgjelden inntil videre. Mye av den økonomiske aktiviteten rundt drift og vedlikehold knytter seg til rehabilitering av søppelsuget (se egen sak), og dette er et tiltak som ventes å føre til reduserte drifts- og vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Utover arbeidet med søppelsuget er det ikke foretatt større vedlikeholdstiltak i 2009.

Etter gjentatt feilbruk har styret besluttet å avvikle den faste containeren (se eget punkt). Tydelig informasjon ble gitt uten at feilbruken ble redusert.

I 2009 har styret fortsatt arbeidet med undersøkelser knyttet til fukt, sprekkdannelser og setninger i en del hus. Dette blir redegjort for i et eget punkt.

### Litt om nærmeste fremtid

Det ble i 2008 utarbeidet en grøntplan som skal danne grunnlag for videre oppgradering av utearealene i årene som kommer, i det tempo økonomien tillater. Det må også påregnes andre typer reparasjoner og rehabilitering/oppgradering i de nærmeste årene på grunn av borettslagets alder. Styret har valgt å avvente kostnadskrevende tiltak inntil omfanget knyttet til setninger og fuktproblematikk, og de økonomiske konsekvensene er avklart. Styret legger vekt på å kartlegge så mange som mulig av slike vedlikeholdsutfordringer, og styre økonomien på en måte som gjør borettslaget i stand til å gjennomføre et forsvarlig vedlikehold uten store utslag i løpende felleskostnader.

Oppgraderinger som vurderes i første omgang er sykkelstativ og opparbeiding av flere parkeringsplasser etter anvisninger i grøntplanen og etter diskusjoner med parsellhagelaget.

### **FUKTPROBLEMATIKK**

Sporeundersøkelser er utført i en "problem-kjeller" i 2009. Rapporten fra fagkonsulenten Mycoteam var forholdsvis oppløftende, idet de innrapporterte sopproblemene skyldes at sporer og fuktig luft kom utenfra og inn i kjellerboden om sommeren. Konsulenten mener problemet kan løses ved å holde alle ventiler i kjelleren lukket i sommerhalvåret. Vaktmester vil for framtiden kontrollere at lukene er lukket.

Det er i 2009 gjennomført en befaring med Norges Geotekniske Institutt (NGI) for å kartlegge grunnforholdene, for om mulig å finne årsak til at flere av husene har setninger. Rapporten ventes ferdigstilt i 2010. Den har tatt tid å ferdigstilles fordi det viste seg vanskelig å innhente informasjon fra forskjellige etater. Det er foreløpig usikkert om NGI vil anbefale større, kostnadskrevenende grunnarbeider for å sikre hus mot ytterligere setninger.

### **UTLEIELEIGHETEN OG BARNEHAGEN**

Borettslaget eier en leilighet i nr. 19 som leies ut. I 2006 ble det inngått en løpende leiekontrakt.

Borettslaget eier også en leilighet i nr 20, som disponeres av Nedre Silkestrå barnehage. Dette er en stiftelse som har som formål å drive barnehage for barn av beboere i Nedre Silkestrå borettslag. Avtalen innebærer at barnehagen ikke betaler husleie eller oppvarming/varmt vann. Stiftelsen er forpliktet til å forestå innvendig vedlikehold, strøm, m.m. Borettslaget har en representant i barnehagens styre, som skal ivareta alle beboeres interesse knyttet til barnehagens drift. Dette gjelder vedtekter, opptak, utearealer m.m. Borettslagsstyrets representant i barnehagestyret har i 2009 vært Dag Andreassen.

### **SKØYEN VEST SØPPELSUG (SVS)**

Borettslagene i området er sameiere i Skøyen Vest søppelsug (SVS), hvor en representant fra hvert borettslag utgjør styret. Sjur Kasa representerte Nedre Silkestrå Borettslag i SVS.

Som årsberetningen til SVS bakerst i dette heftet viser, har ENVAC i 2009 overtatt den daglige driften av anlegget. Det er de siste år gjennomført en oppgradering av anlegget, som i hovedsak ble ferdigstilt i 2009. Siste del av prosjektet (tetting av vanninnsig og oppgradering av rørene i seksjon 1 og 2 i Casinetto Borettslag) gjennomføres i 2010.

Kostnadene ved oppgraderingen av søppelsuget har blitt vesentlig høyere enn antatt, og prosjektet har blitt forsinket. Oppgraderingen var beregnet å koste kr 8 mill. Den endelige sum ser ut til å beløpe seg til ca kr 11 mill. Årsakene til avviket er at prosjektledelsen ble vesentlig dyrere enn det som var lagt til grunn, samt at anleggets tilstand var vesentlig dårligere enn antatt ved oppstart. Det viste seg under veis at rørene var i en dårligere forfatning enn det som kunne konkluderes ut fra videoinspeksjonene. I tillegg ble det funnet nye og graverende skader i de delene av anlegget som ikke var inspisert via video.

Oppgraderingen var i utgangspunktet beregnet til ca 1 år, men prosjektet har til slutt fått en tidsramme på ca 3,5 år. Dette har medført at prosjektledelsen utført ved firmaet Valcon (tidligere Protec) har fakturert søppelsuget med et langt høyere beløp enn opprinnelig anslått. Ettersom styret ikke var tilfreds med Valcons prosjektledelse og rapporteringsrutiner, valgte det å avslutte samarbeidet med firmaet sommeren 2009. Styret v/Kristian Bjerve leder nå prosjektet fram til ferdigstilling.

Til tross for de økte oppgraderingskostnadene, forventes investeringen å gi gode resultat i årene som kommer. Borettslaget har nå fått et godt oppgradert anlegg som vil kunne håndtere avfall også etter at Oslo kommune har innført kildesortering.

### **ØVRIG AVFALLSHÅNDTERING**

Felles container har vært et ekstra gode for beboerne på Nedre Silkestrå i noen år. Det viste seg dessverre at containeren i alt for stor grad ble brukt til ei-avfall, kjemikalier og avfall etter store oppussingsprosjekter. Styrets stadige påminnelser og tydelige oppslag forhindret ikke at misbruket fortsatte. Det var også et stort og gjentakende problem at avfall ble satt utenfor containeren når denne var full. Styret besluttet derfor å avvikle ordningen fra 1. juli 2009, og gå tilbake til ordningen som ble praktisert tidligere. Det vil følgelig flere ganger i året bli leid inn container for en ukes tid, som annonseres ved oppslag.

Høsten 2009 ble container-ukene kombinert med byttemarked på tunene. Styret vil fortsatt legge til rette for at beboere kan kvitte seg med avfall slik at boder og fellesarealer ikke blir overfylte.

### **HMS INTERNKONTROLL**

Styret har arbeidet med en mer systematisk oppfølging av HMS-arbeidet. Branntilsynet og EI-tilsynet gjorde befaringer borettslaget i juni 2009, sammen med 2 fra styret samt vaktmester. Rapportene var stort sett positive, men det ble påpekt forbedringspotensial knyttet til dokumentasjon av rutinene for oppfølging av det elektriske anlegget og for brannvern. Dette er fulgt opp av styret og vaktmester. Sjur Kasa er styrets HMS-ansvarlige. Han har deltatt i HMS-kurs arrangert av OBOS.

### **FORSIKRINGER**

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring, polisenummer 5404900.

I 2009 har det vært en noen forsikringsrelaterte saker. Slike saker blir håndtert fortløpende.

### **UTEAREALENE**

Styret har også i 2009 stått for stell (vår- og sommerbeskjæring) av grøntanleggets busker og trær. Videre er engen opp mot øvre lekeplass slått, i håp om at området etter hvert vil få mer preg av slåtteeing. I tillegg har styret tynnet og luket i det inngjerdede "naturresevatet" vårt som begynte å gro igjen; resultatet er at skiltet og de flotte eiketrærne kommer tydeligere fram.

Den uavklarte situasjonen rundt grunnforholdene har bidratt til at grøntplanen fortsatt har "stått på vent" i 2009, men den diskuteres stadig og holdes varm i styret. Imidlertid er noen av de trærne som skygget mest for beboere og har vært gjenstand for stadige klager felt. Dette arbeidet vil bli videreført i 2010, men styret ønsker å presisere at det

ikke vil bli felt trær som et flertall av berørte beboere ønsker å beholde, med mindre styret finner det bygningsmessig uforsvarlig å la dem bli stående.

### **VELFERD**

Velferdsutvalget gjør en fantastisk jobb i borettslaget, og styret har god og konstruktiv dialog med det. Velferdsutvalget har i tillegg til dugnad arrangert byttedag som en ny ordning. Til tross for dårlig vær var tilbakemeldingene gode, og utvalget vil forsøke noe tilsvarende også i 2010. Som vanlig har det vært julearrangement med fakkeltog, hornmusikk, og julenisse med hest og vogn.

### **PARSELLHAGELAGET**

Styret i borettslaget mener partiet med parselhager er en forskjønnelse av innkjøringspartiet. Styret har en åpen dialog med styret i parselhagelaget. Området ved redskapsboden fikk i 2009 skader på grunn av plasseringer av søppelcontainere under oppgraderingen av søppelsuget. Styret vedtok derfor å bekoste et lass med grus på dette området.

### **BORETTSLAGETS HJEMMESIDE**

Styret ved Dag Andreassen har nå overtatt redaksjonen av [www.nedresilkestraa.no](http://www.nedresilkestraa.no), og prioritert å legge ut protokoller fra styremøtene og annen praktisk informasjon. Styret har også lagd en gruppe for borettslaget på Facebook, primært for å kunne varsle dem som ønsker det om endringer som gjøres på hjemmesidene, samt en mulighet for å starte åpne diskusjoner, legge inn kommentarer, bytte/salg av saker og ting etc.

### **NÆRMILJØET FORØVRIG**

Styret avga høsten 2009 høringsuttalelse til konsulentselskapet Rambøll i forbindelse med et reguleringsarbeid Oslo kommune har igangsatt, for å styrke skjøtsel og vern av området fra Den engelske park til Nedre Silkestrå. Kommunens intensjon er å få en mer planmessig forvaltning av naturkvalitetene i området, og styret bifaller dette arbeidet som vil sikre et mangfold av opplevelsesverdier for borettslagets beboere. Reguleringsarbeidet vil pågå i 2010 og planene vil trolig bli lagt ut til høring på slutten av året.

### **VAKTMESTER**

Styret har et tett og godt samarbeid med vaktmester Paul Storberget. Det er gjennomført medarbeidersamtale og vaktmesterinstruksen har blitt oppdatert. Vaktmester treffes daglig mellom **07:00 og 14:30** på tlf 958 71 947. Utenfor nedgangen til hans verksted i nr 7 er det en postkasse hvor beskjeder til ham eller styret kan legges.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009**

### **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

## RESULTAT

Årets resultat på kr 1 814 278,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

## DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.09 utgjør kr 1 111 713,-.

## INNETEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 6 765 459,- mot budsjettert kr 6 663 526,-. Dette er kr 101 933,- høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak at det ikke er tatt høyde for refusjon for bruk av vaktmester fra Skøyen Vest Sjøppelsug sameie.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon av vaktmesterlønn fra Skøyen Vest Sjøppelsug sameie og vaskeriinntekter.

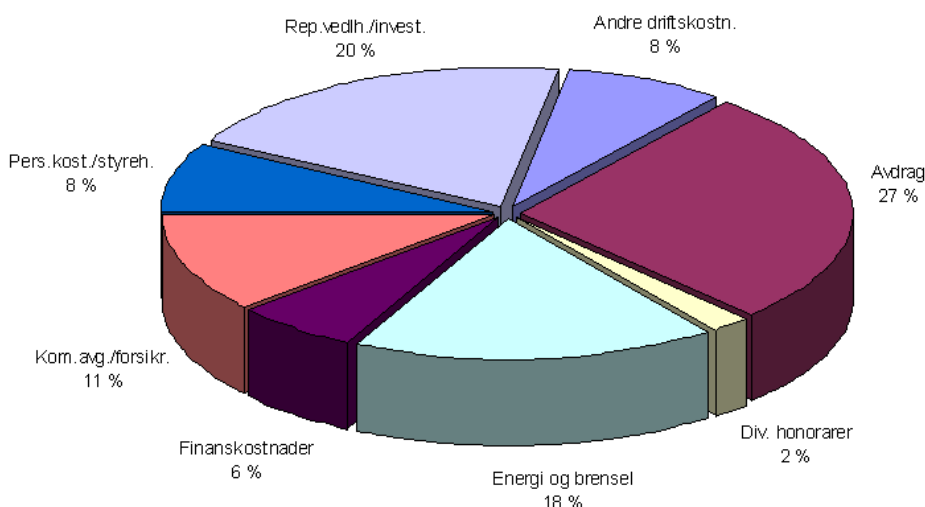
## KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 4 582 990,- mot budsjettert kr 4 663 807,-. Dette er kr 80 817,- lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak lavere kostnader når det gjelder energi/fyring, personal, konsulenthonorar og andre driftskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.09 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Kostnadsdiagram



## **KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

### **LÅN**

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats på 3,85% pr. 09.04.10. Lånet er nedbetalt 30.10.10.

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats på 3,65% pr. 09.04.10. Lånet har avdragsfrihet fram til 30.06.10. Lånet er nedbetalt 30.05.20.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 3,5%. Fastrenteperioden løper til 01.12.10. Lånet er nedbetalt 01.06.13.

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

### **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Rentesatsene i OBOS pr. den 01.01.10:

Renter på driftskonto: 0,10%

Renter på sparekonto: 2,75% under kr 500 000,-  
2,85% over kr 500 000,-

### **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 4% til kr 118 272,-.

### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

### **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen. Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca. 7,5%. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen, som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

### **STRØMPRISENE**

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

## BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 055 017,-, og et forventet årsresultat på kr 1 746 017,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3-5% i 2010.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000,- til ordinært vedlikehold samt videre implementering av grøntplan, etablering av sykkel- og parkeringsplasser m.m.

Driften i 2010 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2010.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

## SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG

Borettslaget er medeier i sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug. Som en orientering er resultatregnskap og balanse pr. 31.12.09 tatt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til styret.

Oslo, 08.04.10

I styret for Nedre Silkestrå borettslag

Gørill Eva Arnesen /s/

Sjur Kasa /s/

Stig Hvoslef /s/

Dag Andreassen /s/

Kristin Judith Kaarstad /s/

Til generalforsamlingen i Nedre Silkestrå Borettslag

## Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Silkestrå Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 1 814 278. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 8. april 2010

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

## 490 NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>592 377</b>	<b>1 219 961</b>	<b>592 377</b>	<b>1 111 713</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 814 278	1 139 243	1 548 719	1 746 017
Tilbakeføring av avskrivning	15	11 607	11 607	0	11 607
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 858 807	-1 778 434	-1 847 264	-2 021 381
Tillegg for annen langsiktig gjeld	20	552 257	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>519 335</b>	<b>-627 584</b>	<b>-298 545</b>	<b>-263 757</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 111 713</b>	<b>592 377</b>	<b>293 832</b>	<b>847 956</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	1 921 459	2 302 618
Kortsiktig gjeld	-809 746	-1 710 241
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>	<b>1 111 713</b>	<b>592 377</b>

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
Kapitalkostnader		1 912 534	1 903 662	1 907 664	1 905 888
Innkrevde felleskostnader	2	4 742 586	4 653 336	4 742 862	4 760 436
Vaskeri		0	12 378	0	0
Andre inntekter	3	110 339	253 888	13 000	13 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 765 459</b>	<b>6 823 264</b>	<b>6 663 526</b>	<b>6 679 324</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	4	-412 561	-662 587	-550 000	-550 000
Styrehonorar	5	-140 000	-120 000	-120 000	-140 000
Avskrivninger	15	-11 607	-11 607	-11 607	-11 607
Revisjonshonorar	6	-4 875	-5 156	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-113 724	-108 308	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-13 244	-153 860	-100 000	-200 000
Kontingenter		-29 000	-29 000	-29 000	-29 000
Drift og vedlikehold	8	-1 148 538	-1 248 732	-792 000	-750 000
Forsikringer		-340 137	-316 125	-346 000	-370 000
Kommunale avgifter	9	-445 864	-430 748	-446 200	-468 200
Energi/fyring	10	-1 230 359	-1 395 535	-1 400 000	-1 300 000
Kabel-/tv-anlegg		-203 166	-192 939	-200 000	-210 000
Andre driftskostnader	11	-489 914	-543 709	-550 000	-470 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 582 990</b>	<b>-5 218 307</b>	<b>-4 663 807</b>	<b>-4 624 307</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 182 469</b>	<b>1 604 957</b>	<b>1 999 719</b>	<b>2 055 017</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER</b>					
Finansinntekter	12	38 867	83 356	40 000	30 000
Finanskostnader	13	-407 058	-549 070	-491 000	-339 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-368 191</b>	<b>-465 714</b>	<b>-451 000</b>	<b>-309 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 814 278</b>	<b>1 139 243</b>	<b>1 548 719</b>	<b>1 746 017</b>
Overføringer					
Til annen egenkapital		1 814 278	1 139 243		

**BALANSE**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	62 300 000	62 300 000
Tomt		1 854 270	1 854 270
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	24	1 111 609	0
Varige driftsmidler	15	23 219	34 826
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>65 289 098</b>	<b>64 189 096</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		59	0
Kortsiktige fordringer	16	101 171	255 316
Driftskonto i OBOS		1 361 595	325 736
Sparekonto i OBOS		458 634	1 721 566
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 921 459</b>	<b>2 302 618</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 210 557</b>	<b>66 491 715</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 145 * 100		14 500	14 500
Annen egenkapital (opptjent EK og EK fra IN)	17	25 611 645	23 797 367
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>25 626 145</b>	<b>23 811 867</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 267 300	11 126 107
Borettsinnskudd	19	29 843 500	29 843 500
Annen langsiktig gjeld	20	552 257	0
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	24	1 111 609	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>40 774 666</b>	<b>40 969 607</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		77 307	204 039
Skyldig offentlig myndigheter	21	26 516	43 309
Påløpne renter		18 174	23 975
Påløpne avdrag		140 753	131 399
Annen kortsiktig gjeld	22	546 996	1 307 519
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>809 746</b>	<b>1 710 241</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 210 557</b>	<b>66 491 715</b>

Pantstillelse	23	50 200 221	50 200 221
Garantiansvar	24	7 934 398	8 300 299

OSLO, 31.12.09/08.04.10

STYRET FOR NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

GØRILL EVA ARNESEN /S/

STIG HVOSLEF /S/

SJUR KASA /S/

DAG ANDREASSEN /S/ KRISTIN

JUDITH KAARSTAD /S/

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

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

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	3 158 706
Brensel	1 502 772
Framleietillegg	81 108
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 742 586</b>

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

Skøyen Vest Sjøpelsug, refusjon vaktmesterlønn	91 092
Vaskeri penger	19 247
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>110 339</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-326 459
Overtid	-13 763
Lønnskostnader til fordeling	-42 497
Annen lønn	-540
Påløpne feriepenger	-41 070
Arbeidsgiveravgift	-68 398

Pensjonskostnader	-8 153
AFP - pensjon	-4 560
Yrkesskadeforsikring	-1 900
Refusjon sykepenger	95 036
Bedriftshelsetjeneste	-257
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-412 561</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 2 000, jfr. note 11.

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

Revisjonshonoraret er på kr 4 875, og er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Juridisk bistand	-3 938
OBOS	-9 306
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 244</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-54 175
Drift/vedlikehold VVS	-60 263
Drift/vedlikehold elektro	-88 760
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-106 002
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 880
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 333
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 221
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-9 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 927
Drift/vedlikehold søppelforbr.anlegg	-797 927
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-1 433
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 148 538</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-445 721
Feieavgift	-143
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-445 864</b>

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

Elektrisk energi	-150 364
Fjernvarme	-1 079 995
<b>SUM ENERGI/FYRING</b>	<b>-1 230 359</b>

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

Lokalleie	-1 200
Container	-91 799
Diverse leiekostnader/leasing	-45 530
Driftsmateriell	-27 024
Lyspærer og sikringer	-1 903
Renhold ved firmaer	-230 748
Andre fremmede tjenester	-5 794
Kontor- og datarekvisita	-78
Trykksaker	-1 946
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Møter, kurs, oppdateringer osv	-1 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-7 320
Telefon/bredbånd	-11 880
Porto	-11 798
Drivstoff biler, maskiner osv	-6 206
Vedlikehold biler/maskiner osv	-16 274
Bilgodtgjørelse	-766
Reisekostnader	-334
Bank- og kortgebyr	-1 645
Velferdskostnader	-23 118
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-489 914</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS	1 799
Renter av sparekonto i OBOS	37 068
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 867</b>

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

Husbanken, renter	-257 405
OBOS 1, renter	-133 954
OBOS 2, renter	-13 378
Termingebyr Husbanken	-60
Termingebyr OBOS	-1 040
Oppbevaringsgebyr	-580
Renter leverandørgjeld	-641
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-407 058</b>

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

Kostpris/Bokf. verdi 1983	62 300 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>62 300 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. G.nr. 3/b.nr. 498. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr 1034. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

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

Feiemaskin nr 1		
Tilgang 2005	81 250	
Avskrevet tidligere	-46 429	
Avskrevet i år	-11 607	
		23 214
Feie/sugemaskin		
Tilgang 1995	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
		1
Gressklipper nr 1		
Kostpris	16 736	
Avskrevet tidligere	-16 735	
		1
Sandsilo		
Kostpris	10 412	
Avskrevet tidligere	-10 411	
		1
Snøfreser nr 1		
Kostpris	29 643	
Avskrevet tidligere	-29 642	
		1

Traktor		
Kostpris	93 923	
Avskrevet tidligere	-93 922	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>23 219</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-11 607</b>

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

For lite innbetalt IN-lån		953
Anticimex		4 780
Øvre Silkestrå, viderefakturering		265
Skøyen Vest Sjøpelsug, refusjon vaktmesterlønn		91 092
Andre forskudd		4 082
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>101 171</b>

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

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

Opptjent egenkapital		25 274 281
Egenkapital fra IN tidligere		820 645
Egenkapital fra IN 2009		0
Reduksjon EK fra IN		-483 281
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>25 611 645</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån. Lånet har fastrente som utløper 01.12.10.

Renter 31.12.09: 3,5%, løpetid: 9 år

Opprinnelig, 2004	-15 635 800	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 069 628	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 655 069	
Nedbetalt tidligere, IN	820 645	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-6 090 458

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

**OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt t.o.m mai 2010.

Renter 31.12.09: 3,65%, løpetid: 15 år

Opprinnelig 2005	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-3 000 000

**OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,65%, løpetid: 3 år

Opprinnelig 2007	-600 000	
Nedbetalt tidligere	219 420	
Nedbetalt i år	203 738	
		-176 842

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 267 300</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

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

Opprinnelig 1983		-29 843 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-29 843 500</b>

---

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Skøyen Vest Sjøpelsug		-552 257
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-552 257</b>

---

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

Forskuddstrekk		-11 952
Skyldig arbeidsgiveravgift		-14 564
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>		<b>-26 516</b>

---

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

Feriepenger		-41 069
Skøyen Vest Sjøpelsug, for lite innbetalt 2009		-505 927
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-546 996</b>

---

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

Av anleggets bokførte gjeld er kr 40 141 174 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.09 en bokført verdi på kr 64 154 270.

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

Selskapet eier 14,01% av Skøyen Vest Sjøppelsug sameie. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug sameie. Selskapets andel i Skøyen Vest Sjøppelsug vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene Andel anleggsmidler i fellesanlegg og Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg. Selskapets andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten drift og vedlikehold (drift/vedlikehold søppelforbr.anlegg). Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

## FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

### Forslag A – Stans av unødig biltrafikk på tunene

Forslag fra Martine og Alexander Strømsnes, Lnr 1015, Nedre Silkestrå 11

Vi mener det er utrygt for barn å leke ute i brl. Vi er redde for at det skal skje en ulykke mellom små barn og bil på eller mellom tunene. Til tross for at tunene allerede som hovedregel er ment å være bilfrie, foregår det all for mye biltrafikk inn i borettslaget slik vi ser det. Mange av bilene kjører dessuten i vesentlig høyere hastighet enn gangfart.

Vi foreslår derfor at styret vurderer ulike tiltak for å stanse all unødig kjøring, samt iverksetter det eller de tiltakene som styret finner mest hensiktsmessig. Samtidig må farten på bilene ned. Tiltak styret kan vurdere er full stenging av bommer, betalingsbom, holdningsendring via oppslag/rundskriv, tydeligere skilting, bøtlegging av parkerte biler der synlig av og pålesing av tunge gjenstander ikke pågår, flere fartshumper, tydeligere skilting, anmodning til borettslagets værhefima <sup>om</sup> redusert fart, øvrige tiltak.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at generalforsamlingen pålegger styret å utrede ulike tiltak. Eventuelle forslag til tiltak og diskusjoner tas på beboermøtet rett etter generalforsamlingen hvis behov.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Gørill Eva Arnesen	Nedre Silkestrå 20
--------------------	--------------------

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Stig Hvoslef	Nedre Silkestrå 11
--------------	--------------------

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Sjur Kasa	Nedre Silkestrå 14
Kristin Judith Kaarstad	Nedre Silkestrå 10
Dag Andreassen	Nedre Silkestrå 24

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Are Stenberg	Nedre Silkestrå 21
Arne Lystvedt	Nedre Silkestrå 17
Tarja Koskinen	Nedre Silkestrå 17
Bendik Blekastad	Nedre Silkestrå 13

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Rune Robertsen	Nedre Silkestrå 17
Ellen Luckman	Nedre Silkestrå 5
Inger Elisabeth Hodne	Nedre Silkestrå 17
Stine Jarslett	Nedre Silkestrå 6

**E. Som delegert til OBOS' generalforsamling foreslås:**

Gørill Eva Arnesen	Nedre Silkestrå 20
--------------------	--------------------

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

Sjur Kasa	Nedre Silkestrå 14
-----------	--------------------

**F. Som velferdskomite foreslås:**

Grethe Strand Rolfsen	Nedre Silkestrå 18
Kristin Blikrud Aavitsland	Nedre Silkestrå 22
Aslaug Vassbotten	Nedre Silkestrå 18

Oslo, februar 2010

I valgkomiteen for Nedre Silkestrå borettslag

Valgkomite	Marianne Christie	Nedre Silkestrå 21
Valgkomite	Inger Elisabeth Hodne	Nedre Silkestrå 17
Valgkomite	Ellen Luckman	Nedre Silkestrå 5
Valgkomite	Rune Robertsen	Nedre Silkestrå 17