



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 857 739 892
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 857739892

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 597 960	3 304 507
Sum inntekter		3 597 960	3 304 507
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 322 691	2 180 030
Sum kostnader		2 471 021	2 328 360
Driftsresultat		1 126 939	976 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 435	18 500
Sum finansinntekter		18 435	18 500
Annen finanskostnad		430 425	404 158
Sum finanskostnader		430 425	404 158
Netto finans		-411 990	-385 658
Resultat før skattekostnad		714 949	590 488
Årsresultat		714 949	590 488
Totalresultat		714 949	590 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		714 949	590 488
Sum overføringer og disponeringer		714 949	590 488



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 852 840	9 852 840
Sum varige driftsmidler		9 852 840	9 852 840
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 852 840	9 852 840
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 796	16 089
Sum fordringer		21 796	16 089
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		645 727	702 160
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		645 727	702 160
Sum omløpsmidler		667 523	718 249
SUM EIENDELER		10 520 363	10 571 089

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		28 000	28 000
Sum innskutt egenkapital		28 000	28 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		463 383	1 178 331
Sum opptjent egenkapital		-463 383	-1 178 331
Sum egenkapital		-435 383	-1 150 331
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 649 005	7 385 753
Øvrig langsiktig gjeld		4 203 012	4 203 012
Sum annen langsiktig gjeld		10 852 017	11 588 765
Sum langsiktig gjeld		10 852 017	11 588 765
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 257	9 579
Leverandørgjeld		99 472	123 076
Sum kortsiktig gjeld		103 729	132 655
Sum gjeld		10 955 746	11 721 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 520 363	10 571 089



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 363701

Enheten

Organisasjonsnummer: 857 739 892
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 857 739 892
BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 597 960	3 304 507
Sum inntekter		3 597 960	3 304 507
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 322 691	2 180 030
Sum kostnader		2 471 021	2 328 360
Driftsresultat		1 126 939	976 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 435	18 500
Sum finansinntekter		18 435	18 500
Annen finanskostnad		430 425	404 158
Sum finanskostnader		430 425	404 158
Netto finans		-411 990	-385 658
Resultat før skattekostnad		714 949	590 488
Årsresultat		714 949	590 488
Totalresultat		714 949	590 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		714 949	590 488
Sum overføringer og disponeringer		714 949	590 488



Organisasjonsnr: 857 739 892
BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 852 840	9 852 840
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 852 840	9 852 840
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 796	16 089
Sum fordringer		21 796	16 089
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		645 727	702 160
Sum omløpsmidler		667 523	718 249
SUM EIENDELER		10 520 363	10 571 089
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		28 000	28 000
Sum innskutt egenkapital		28 000	28 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		463 383	1 178 331



Sum opptjent egenkapital	-463 383	-1 178 331
Sum egenkapital	-435 383	-1 150 331
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 649 005	7 385 753
Øvrig langsiktig gjeld	4 203 012	4 203 012
Sum annen langsiktig gjeld	10 852 017	11 588 765
Sum langsiktig gjeld	10 852 017	11 588 765
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 257	9 579
Leverandørgjeld	99 472	123 076
Sum kortsiktig gjeld	103 729	132 655
Sum gjeld	10 955 746	11 721 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 520 363	10 571 089



Organisasjonsnr: 857 739 892
BORETTLAGET SILOVEIEN 2-14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5164
BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5164>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring § 8 - 1 Styret (1)
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS, Margrethe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Josefine Ambrosia Aashammer og Odd Karsten Svartaas er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5164 Styrets arbeid.pdf
2. 5164 Kommentarer til regnskap og budsjett.pdf
3. 5164 Revisjonsberetning.pdf
4. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 6

Vedtektssendring § 8 - 1 Styret (1)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å foreslå en vedtektssendring av § 8 – 1 Styret (1) for å gjøre antall styremedlemmer mer fleksibelt enn dagens faste antall. I dag må man være 5 medlemmer i styret, men det er ønskelig å kunne være inntil 5 stykk.

Formulering i dag:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlemmer. Totalt antall i styret er 5 personer».

Styret ønsker å endre dette slik at § 8 – 1 Styret (1) lyder slik:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 3 andre medlemmer med 1 varamedlem. Totalt antall i styret er inntil 5 personer».



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner vedtektsendring slik at vedtektenes § 8 – 1 Styret (1) lyder slik: «Boretslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 3 andre medlemmer med 1 varamedlem. Totalt antall i styret er inntil 5 personer».

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Karsten M Svartaas

Bodd i Siloveien 2013-2015, og fra 2019-nå.

Sittet i styret de siste fire årene, og ønsker nå å tre inn i rollen som styreleder. Har god kjennskap til driften i boretslaget og arbeidet som gjøres.

Jobber som programmerer, og bruker fritiden på spill og kampsport.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Sundelin

Flere års erfaring med styreverv i ulike selskap og organisasjoner.

Bakgrunn innen økonomi og ledelse, og en etterutdanning som ingeniør.

Jobber i dag som prosjekt & kvalitetsleder i et techselskap.

Har hatt styreverv i boretslaget her i siloveien 1 år og har hatt stort engasjement og gode samarbeidsevner med resten av styremedlemene.

- Turid Samuelsen

Bodd i Siloveien siden 1989.

Vært i styret i flere perioder, og hatt rolle som styreleder i 5 år av disse.

Har sittet i styret de siste to årene, og ønsker å fortsette som styremedlem.

Har god innsikt i boretslaget, avtaler og vedlikeholdarbeid som er gjort og som forespeiles.

- Viktoria Torp Sergiev

Jeg stiller som styremedlem for å sørge for at ting går riktig for seg.

Jeg har også studert arkitektur på Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, så da kan jeg lære enda mer om boretslag.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håvard Haraldsen

Jeg heter Håvard og har bodd i oppgang 8 siden 2019. Der bor jeg med samboeren min, Silje (som tidligere har sittet i styret), og hunden vår Lily.

Jeg ser på det som både givende og hyggelig å kunne bidra til å holde boretslaget godt og velfungerende, og



oppmuntre til godt naboskap – som jeg opplever som stadig viktigere nå som verden ellers er så usikker.
Jeg har bakgrunn i kommunikasjon og markedsføring, og er løsningsorientert og god til å samarbeide.



Styrets årsrapport 2024-25

Styret har i løpet av perioden gjennomført syv møter. Her diskuterer vi den daglige driften av borettslaget, samt større vedlikeholdsoppgaver og endringsprosjekter. I tillegg har vi jevnlig kontakt om mindre oppgaver og henvendelser. Styret besluttet tidlig i år at generalforsamlingen skulle gjennomføres digitalt. Deler av styret ønsker å fortsette arbeidet i året som kommer, og stiller derfor til gjenvalg.

Hva har vi gjort i år?

- Vedvarende høye energikostnader og generell prisvekst, gjør at kostnaden for strøm, fjernvarme og andre tjenester er høyere enn tidligere. Felleskostnadene ble derfor økt for å kunne beholde en sunn økonomi i borettslaget. Styret oppfordrer fortsatt alle beboere til å tenke på forbruket av varmtvann og oppvarming. Selv om du ikke betaler direkte for oppvarming og varmtvann, bidrar vi alle inn på den felles totalen.
- Vi har hatt samme vaktmester hele året, Borche Mitrevski, fra Vaktmester Andersen. Kontaktinformasjon finner du på Vibbo under tema "vaktmester" og på oppslagstavlen i oppgangen. Vaktmester ordner nye skilt til ringeklokker og postkasser.
- Det er gjennomført rutinemessig HMS-arbeid.
- Borettslaget har inngått avtale med A1 Security som vil overse parkeringsplassen med registrerte biler. Det er også satt opp nye skilter i forbindelse med denne avtalen.
- Rammeavtale inngått med Rørleggersentralen. Avtalen er gunstig for borettslaget som en helhet, men også for alle beboere som ønsker å benytte seg av tjenester hos Rørleggersentralen, ettersom vi får rabatter. Se vibbo for rabatter og vilkår.
- Vi har fått fjernet gamle plantekasser.
- Fått på plass nye benker og bord til uteområdene.
- Det har vært noen utfordringer med dører og låssystemer. Dette har blitt rettet fortløpende, men på sikt bør alle låser og ytterdører skiftes. Det er skiftet til systemlåser på dører inn til bodarealer.
- Ytterligere oppgraderinger på Snippen er gjennomført. Det er lagt duk og bark. Arbeidet med å oppgradere Snippen fortsetter i vår/sommer.
- Det er gjennomført dognad både vår og høst.
- Det er gjort befarings av bunnledninger med kamera. Vi jobber med å innhente tilbud på å forbedre disse. Her kan det bli behov for utbedringer i nærmeste fremtid. Mest sannsynlig ila sommer/ tidlig høst.

Hva står på planen fremover?

- Arbeid med å forbedre forholdene på Snippen skal fortsette. Styret ønsker at dette skal bli et område det er hyggelig for alle å bruke.
- Nye nummerskilter på parkeringsplassen vil komme på plass ila vår/ sommer i forbindelse med ny avtale med A1 Security.
- Det er behov for å rehabilitere parkeringsplassen. Styret har begynt å se på muligheter for hvordan dette kan gjennomføres uten å øke felleskostnadene.



- Anbud innhentes fra rørleggerfirma for å utbedre bunnledning som nærmer seg levetid. Beboere vil få beskjed i god tid før arbeid påstartes.

Til slutt ønsker vi å minne alle på husordensreglene. Det er den enkeltes ansvar å følge dem. Dette inkluderer støy, søppel i oppgangene og ellers på tomten, hundehold m.m., og du finner reglene på Vibbo. Styret arbeider kontinuerlig for at Borettslaget Siloveien 2-14 skal være et hyggelig sted å bo.

Vennlig hilsen
Styret i Siloveien 2-14
Silje Salvesen – Styreleder
Odd Karsten Svartaas – Styremedlem
Turid Samuelsen – Styremedlem
Josefine Ambrosia Aashammer – Styremedlem
Magnus Sundelin – Varamedlem



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 563 794.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 1. januar 2025:

- Felleskostnader: + 5 %
- Parkering: + 100 kr per plass per måned

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BORETTLAGET SILOVEIEN 2-14
ORG.NR. 857 739 892, KUNDENR. 5164

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		585 594	1 018 612
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		714 949	590 488
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-736 748	-1 024 007
Red. annen langs. gjeld		0	-500
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-21 799	-433 019
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		563 794	585 594
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		667 523	718 249
Kortsiktig gjeld		-103 729	-132 655
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		563 794	585 594



BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14
ORG.NR. 857 739 892, KUNDENR. 5164

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		573 537	569 882	571 080	573 684
Innkrevde felleskostnader	2	3 022 126	2 734 175	3 028 920	3 141 316
Andre inntekter	3	2 297	450	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 597 960	3 304 507	3 600 000	3 715 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-10 093	-11 301	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-122 955	-116 928	-123 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-7 639	-11 688	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-331 548	-272 557	-201 000	-356 000
Forsikringer		-174 865	-160 496	-176 000	-208 000
Kommunale avgifter	9	-557 110	-446 958	-549 000	-632 000
Energi/fyring	10	-596 996	-656 258	-690 000	-690 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 072	-193 536	-203 000	-211 000
Andre driftskostnader	11	-336 414	-310 310	-324 000	-331 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 471 021	-2 328 360	-2 434 330	-2 725 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 126 939	976 147	1 165 670	990 000
DRIFTSRESULTAT		1 126 939	976 147	1 165 670	990 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 435	18 500	0	0
Finanskostnader	13	-430 425	-404 158	-394 000	-396 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-411 990	-385 658	-394 000	-396 000
ÅRSRESULTAT		714 949	590 488	771 670	594 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		714 949	590 488		



BORETTLAGET SILOVEIEN 2-14
ORG.NR. 857 739 892, KUNDENR. 5164

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 259 570	7 259 570
Tomt		2 593 270	2 593 270
SUM ANLEGGSMIDLER		9 852 840	9 852 840
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		14 994	0
Andre kortsiktige fordringer	15	6 802	16 089
Driftskonto OBOS-banken		643 059	699 546
Driftskonto OBOS-banken II		1 309	1 302
Sparekonto OBOS-banken		1 359	1 312
SUM OMLØPSMIDLER		667 523	718 249
SUM EIENDELER		10 520 363	10 571 089
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 500		28 000	28 000
Annen egenkapital	16, 17	-463 383	-1 178 331
SUM EGENKAPITAL		-435 383	-1 150 331
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	6 649 005	7 385 753
Borettsinnskudd	19	4 168 312	4 168 312
Annen langsiktig gjeld	20	34 700	34 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 852 017	11 588 765
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		99 472	123 076
Påløpte renter		4 257	7 345
Påløpte avdrag		0	2 234
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 729	132 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 520 363	10 571 089
Pantstillelse	21	25 792 822	25 792 822
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025

Styret i Borettslaget Siloveien 2-14

Silje Salvesen /s/ Josefine Ambrosia Aashammer /s/ Turid Samuelsen /s/

Odd Karsten M Svartaas /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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 verdiforringelse. 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver 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	1 989 936
Brensel	650 784
Parkeringsleie	285 800
Internett	200 256
Kapitalkostnader på IN-lån	573 588
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-51
Overført til kapitalkostnader	-573 537
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 126 776

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-104 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 022 126

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

Nettinnbetalinger	250
Nøkler	972
Utleie	1 075
SUM ANDRE INNTEKTER	2 297

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 093.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 639
SUM KONSULENTHONORAR	-7 639

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-145 465
Drift/vedlikehold elektro	-40 587
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 701
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 625
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 016
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 154
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-331 548

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-357 166
Renovasjonsavgift	-199 944
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-557 110

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

Elektrisk energi	-27 089
Fjernvarme	-569 907
SUM ENERGI / FYRING	-596 996

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-30 492
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 838
Vaktmestertjenester	-160 607
Renhold ved firmaer	-133 747
Andre fremmede tjenester	-1 184
Trykksaker	-5
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-336 414

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 264
SUM FINANSINNEKTER	18 435

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-372 872
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 039
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 467
Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	-430 425

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1990	7 259 570
SUM BYGNINGER	7 259 570

Tomten er kjøpt.

Gnr.83/bnr.129

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 442
Balkong	5 360
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 802

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-468 150
Egenkapital fra IN tidligere	443 448
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-438 681
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-463 383

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: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018	-6 937 848
Økt 2018	-500 000
Nedbetalt tidligere	1 247 684
Nedbetalt i år	160 284
	-6 029 880

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-900 000
Nedbetalt tidligere	348 470
Nedbetalt i år	26 966
	-524 564

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig, 2004	-9 240 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 152 493
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	549 498
Nedbetalt tidligere, IN	443 448
Nedbetalt i år, IN	0
	-94 561

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 649 005
------------------------------------	-------------------

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

Opprinnelig 1997	-73 190
Opprinnelig 1990	-4 098 280
Korrigerings	3 158
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 168 312

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-34 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-34 700

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 168 312
Pantelån	6 649 005
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN-forpliktelser	4 767
TOTALT	10 822 084

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 259 570
Tomt	2 593 270
TOTALT	9 852 840



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.25

Selskapsnummer: 5164 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS, Margrethe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Josefine Ambrosia Aashammer og Odd Karsten Svartaas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

- For
 Mot

Sak 6 Vedtektsendring § 8 - 1 Styret (1)

Generalforsamlingen godkjenner vedtektsendring slik at vedtektenes § 8 – 1 Styret (1) lyder slik:
«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 3 andre medlemmer med 1 varamedlem. Totalt antall i styret er inntil 5 personer».

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Odd Karsten M Svartaas

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Magnus Sundelin
 Turid Samuelsen
 Viktoria Torp Sergiev

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Håvard Haraldsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.