



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 857 739 892  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Katrine Grepperud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 24.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 048 442	3 053 501
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 048 442</b>	<b>3 053 501</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		229 672	248 912
Annen driftskostnad		1 454 233	2 434 959
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 683 905</b>	<b>2 683 871</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 364 537</b>	<b>369 630</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 404	4 801
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 404</b>	<b>4 801</b>
Annen finanskostnad		208 378	267 341
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>208 378</b>	<b>267 341</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-194 974</b>	<b>-262 540</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 169 563</b>	<b>107 090</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 169 563</b>	<b>107 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 169 563</b>	<b>107 090</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 169 563</b>	<b>107 090</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 169 563	107 090
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 169 563</b>	<b>107 090</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 852 840	9 852 840
Sum varige driftsmidler		9 852 840	9 852 840
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 852 840	9 852 840
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 948	48 531
Sum fordringer		18 948	48 531
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		483 213	129 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 213	129 116
Sum omløpsmidler		502 161	177 647
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 355 001</b>	<b>10 030 487</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		28 000	28 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 000</b>	<b>28 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 993 761	4 163 324
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 993 761</b>	<b>-4 163 324</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 965 761</b>	<b>-4 135 324</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 009 428	9 727 135
Øvrig langsiktig gjeld		4 196 012	4 196 012
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 205 440</b>	<b>13 923 147</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 205 440</b>	<b>13 923 147</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 821	3 145
Leverandørgjeld		113 501	186 131
Skyldige offentlige avgifter			7 438
Annen kortsiktig gjeld			45 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>115 322</b>	<b>242 664</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 320 762</b>	<b>14 165 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 355 001</b>	<b>10 030 487</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536617

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 857 739 892  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Katrine Grepperud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 857 739 892  
BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 048 442	3 053 501
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 048 442</b>	<b>3 053 501</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		229 672	248 912
Annen driftskostnad		1 454 233	2 434 959
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 683 905</b>	<b>2 683 871</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 364 537</b>	<b>369 630</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 404	4 801
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 404</b>	<b>4 801</b>
Annen finanskostnad		208 378	267 341
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>208 378</b>	<b>267 341</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-194 974</b>	<b>-262 540</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 169 563</b>	<b>107 090</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 169 563</b>	<b>107 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 169 563</b>	<b>107 090</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 169 563</b>	<b>107 090</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 169 563	107 090
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 169 563</b>	<b>107 090</b>



Organisasjonsnr: 857 739 892  
BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 852 840	9 852 840
Sum varige driftsmidler		9 852 840	9 852 840

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		9 852 840	9 852 840
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 948	48 531
Sum fordringer		18 948	48 531

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		483 213	129 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 213	129 116

Sum omløpsmidler		502 161	177 647
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 355 001</b>	<b>10 030 487</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		28 000	28 000
Sum innskutt egenkapital		28 000	28 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 993 761	4 163 324



Sum opptjent egenkapital	-2 993 761	-4 163 324
Sum egenkapital	-2 965 761	-4 135 324
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 009 428	9 727 135
Øvrig langsiktig gjeld	4 196 012	4 196 012
Sum annen langsiktig gjeld	13 205 440	13 923 147
Sum langsiktig gjeld	13 205 440	13 923 147
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 821	3 145
Leverandørgjeld	113 501	186 131
Skyldige offentlige avgifter		7 438
Annen kortsiktig gjeld		45 950
Sum kortsiktig gjeld	115 322	242 664
Sum gjeld	13 320 762	14 165 811
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 355 001</b>	<b>10 030 487</b>



Organisasjonsnr: 857 739 892  
BORETTSLAGET SILOVEIEN 2-14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Siloveien 2-14 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. juni - 30. juni 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Siloveien 2-14 Borettslag. Avstemningen åpner 24. juni kl. 09:00 og lukker 30. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5164>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Siloveien 2-14 Borettslag**

Turid Samuelsen

Christopher Cudrio

Elisabeth Suhr

Karin Sundli



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Elisabeth Suhr og Silje Videsjorden er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Turid Samuelsen	2020-2021
Styremedlem	Christopher Cudrio	2020-2022
Styremedlem	Elisabeth Suhr	2020-2022
Styremedlem	Karin Sundli	2019-2021
Varamedlem	Aleksander Myhre H Hagelund	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Siloveien 2-14 Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Siloveien 2-14 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 857739892, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Siloveien 2-14

Gårds- og bruksnummer:

83 129

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styres årsrapport 2020 – 2021

Dere ser av årsrapporten hvem som dette året har sittet i styret. På grunn av Coronapandemien har dette vært et spesielt år. Styret har likevel opprettholdt et så normalt styrearbeid som mulig gjennom digitale styremøter, og noen veldig få fysiske møter.

Jeg, Turid Samuelsen, takker for meg som Styreleder, Christopher Cudrio og Karin Sundli flytter. Det vil si at vi har behov for litt endringer i styresammensetningen.

Vi har i løpet av styreperioden fått en ny vaktmester, Christopher Nielsen. Han fungerer svært godt og vi har et meget godt samarbeid. Han er selvgående, og melder fra med en gang hvis det er noe.

På grunn av Coronaviruset har vi, som i fjor, generalforsamling digitalt.

## Drift og vedlikehold dette året

- Vi skaffet plantekasser i fjor da mange i blokken ønsket det. De ble brukt i fjor og vi håper at det fremdeles er interesse.
- Hekken på forsiden som ble plantet høsten 2019 kan nå endelig klippes. Det kommer to fra Vaktmester Andersen som skal hjelpe oss med det. Man bør vite hva man gjør. De skal også se på buskene bak. De små plenene bak hekken skal ikke brukes til å sette grønnsaksplanter. Det var det noen som gjorde i fjor.
- Vi har fått lys ved søppelhusene.
- Vaktmesteren har fikset ordentlig sveiset håndtak med lås på sykkelkuret. Vi tror det nå blir vanskelig å bryte seg inn i boden. Koden til sykkelkuret får dere av Elisabeth Suhr.
- Vi har ryddet det gamle redskapsrommet og gjort det om til sykkelbod. Det er en bratt trapp ned og opp, men det har en skikkelig dør og er trygt. Styret ser på muligheten for å etablere en rampe for å gjøre det litt enklere å få sykkelen opp og ned.
- Vi har i løpet av denne styreperioden sagt opp avtalen med Get. Den var dyr. I stedet har vi inngått en avtale med HomeNet. Vi har nå fibernett i blokken.
- Vi har et problem med den deilige uteplassen vår «Snippen». Det er dessverre flere enn oss i blokken som bruker den. Vaktmesteren rydder hver gang han er her for det ligger svært mye søppel der til tider. Vaktmester og styret ser på tiltak for å forebygge dette. Dessuten er det en lekeplass for barna og ikke en plass hvor hunder kan luftes. Det står til og med et stort skilt på porten, men de som går dit med hunden sin kan tydeligvis ikke lese. Barna skal ikke måtte tråkke i hundemøkk.
- Styret har fulgt med på den pågående prosessen vedr. salg av parkeringsplassen og etablering av blokkbebyggelse og nytt underjordisk parkeringsanlegg med el-lading. I forhåndskonferansen med Oslo kommune og byantikvaren ble prosjektet tatt positivt imot, men i november 2020 sa byantikvaren plutselig nei (for øvrig etter bytte av saksbehandler). Dette til stor frustrasjon for utbygger som allerede har lagt ned mye arbeid og kostnad i dette prosjektet. Utbygger arbeider fortsatt med kommunen og byantikvaren for å finne en løsning, men på nåværende tidspunkt er det fortsatt uvisst hvordan dette ender. Opsjonsavtalen med utbygger utgår i starten av 2022, og frem til dette ønsker ikke styret å foreta noe mer rundt parkeringsarealet.
- På vaskemaskinene i vaskekjelleren har vi hatt service/repasjon to ganger i år samt på tørketrommelen. Tøm lommene før dere putter bukser i vaskemaskinen.



Den ene gangen hadde en liten brakonøkkel ødelagt pumpen. Dryppende våte klær eller tepper skal ikke i tørketrommelen. Filteret var blitt ødelagt og tett. Det er farlig for da kan det bli brann. Husk å ta vekk lo!

- Vi har jobbet med å bedre lysforholdene i oppgangene, og gjort endringer som gjør at lampene i oppgangen aktiveres tidligere enn før.

## Planer fremover

- Vi har et problem med varmtvannsrørene i kjelleren samt noen gamle ventiler som må byttes. Dem har vært der fra 1934. Vi har kontaktet et rørleggerfirma som kan påta seg å bytte rørene i sommer. Det må gjøres om sommeren da vi har sentralfyring og trenger varmtvannet om vinteren. Dere får beskjed om når de setter i gang. Jeg antar at de tar oppgang for oppgang.
- Fra nå av vil det bli et søknadsskjema ang. dyrehold i blokken. Vi er absolutt dyrevennlige, men det har vært noen klager om hunder som antageligvis ikke liker å være alene på dagen.
- Vi har en serviceavtale med ElektroSivert AS som skal legge opp ny kurs til utelampen over hver inngangsdør foran og på baksiden.
- Vi ser også på tiltak for å redusere hastigheten på bilene som kjører i Siloveien. Et alternativ som vurderes er å etablere humper i Siloveien da vi har noen fra blokken ut mot Trondheimsveien som kjører svært, svært fort. For ikke lenge siden måtte en dame i blokken bokstavelig talt kaste seg i hekken. Det var så vidt hun ikke ble kjørt ned.

## Brannsikkerhet

Takk for at dere er flinke til å følge brannforskriftene. Det er meget bra. Ingen ting skal stå utenfor bodene og i kjellerhalsen. Vi vet at Oslo Brannvesen har som jobb for kommunen å kontrollere alle gårder i byen, men vi vet ikke når de kommer. Vi viser videre til Borettslaget sine HMS-regler som du finner på våre nettsider og vi ber om at alle oppfrisker seg på disse.

<http://siloveien.no/5164/praktisk-informasjon/hms-informasjon-for-borettslaget-siloveien-2-14>

## Økonomi

Styret har de siste årene hatt stort fokus på borettslagets økonomi gjennom å redusere kostnader og bygge en forsvarlig likviditet. Styret har hatt en målrettet plan for dette, og driften av borettslaget de siste årene viser at den økonomiske situasjonen har fått en positiv endring.

Forøvrig henvises det til regnskapet for 2020, budsjett for 2021 og revisjonsrapporten.

Styret arbeider kontinuerlig for at Borettslaget Siloveien 2 – 14 skal være et godt og trivelig sted å bo.

Vennlig hilsen Styret i Borettslaget Siloveien 2 – 14  
Turid Samuelsen - Styreleder  
Christopher Cudrio - Økonomi og parkeringsansvarlig  
Karin Sundli - HMS  
Elisabeth Suhr - Nøkler og Dugnadsansvarlig  
Aleksander Myhre H Hagelund - Home Netansvarlig

E-post til styret:  
silovn@styrerommet.no



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 048 442.

Avvik skyldes i hovedsak grunnet tomme leieforhold – parkeringsleie.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 683 905.

Dette er kr 256 195 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak historisk lave energikostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 169 563 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen. Det betyr at årsresultatet ikke korrigeres, som følge av IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 386 839 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 178 500 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med lavere energikostnader.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Siloveien 2-14 Borettslag.

### Lån

Siloveien 2-14 Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Siloveien 2-14

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Siloveien 2-14.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-14 16:51:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: NUMWV-82DAQ-JADDQ-1YEIG-DMOBO-17NHZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-65 017</b>	<b>576 003</b>	<b>-65 017</b>	<b>386 839</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 169 563	107 090	1 036 900	1 112 200
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-717 707	-689 502	-691 000	-748 000
Red. annen langs. gjeld		0	-2 500	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-57 109	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>451 856</b>	<b>-641 021</b>	<b>345 900</b>	<b>364 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>386 839</b>	<b>-65 017</b>	<b>280 883</b>	<b>751 039</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		502 161	177 647		
Kortsiktig gjeld		-115 322	-242 664		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>386 839</b>	<b>-65 017</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		551 581	562 117	550 188	542 292
Innkrevde felleskostnader	2	2 493 171	2 433 171	2 426 812	2 493 708
Innbetalinger		0	500	0	0
Andre inntekter	3	3 690	604	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 048 442</b>	<b>2 996 392</b>	<b>2 977 000</b>	<b>3 036 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-109 672	-128 912	-109 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 159	-8 139	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-106 218	-103 225	-105 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-5 750	-17 138	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-149 996	-858 736	-178 500	-178 500
Forsikringer		-125 710	-111 849	-115 000	-123 000
Kommunale avgifter	9	-349 703	-324 365	-349 500	-353 000
Energi/fyring	10	-340 395	-551 640	-551 000	-515 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 750	-234 720	-220 000	-194 000
Andre driftskostnader	11	-173 552	-225 147	-173 100	-295 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 683 905</b>	<b>-2 683 871</b>	<b>-1 940 100</b>	<b>-1 923 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 364 537</b>	<b>312 521</b>	<b>1 036 900</b>	<b>1 112 200</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	57 109	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 364 537</b>	<b>369 630</b>	<b>1 036 900</b>	<b>1 112 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 404	4 801	0	0
Finanskostnader	13	-208 378	-267 341	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-194 974</b>	<b>-262 540</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 169 563</b>	<b>107 090</b>	<b>1 036 900</b>	<b>1 112 200</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 169 563	107 090		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	7 259 570	7 259 570
Tomt		2 593 270	2 593 270
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 852 840</b>	<b>9 852 840</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	11 550
Forskuddsbetalte kostnader		0	18 370
Andre kortsiktige fordringer	15	18 948	18 611
Driftskonto OBOS-banken		480 043	121 314
Driftskonto OBOS-banken II		1 906	3 689
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 855
Sparekonto OBOS-banken		1 264	1 258
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>502 161</b>	<b>177 647</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 355 001</b>	<b>10 030 487</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 56 * 500		28 000	28 000
Annen egenkapital	16, 17	-2 993 761	-4 163 324
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 965 761</b>	<b>-4 135 324</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 009 428	9 727 135
Borettsinnskudd	19	4 168 312	4 168 312
Annen langsiktig gjeld	20	27 700	27 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 205 440</b>	<b>13 923 147</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	33 989
Leverandørgjeld		113 501	186 131
Skyldige offentlige avgifter		0	7 438
Påløpte renter		1 821	3 145
Annen kortsiktig gjeld		0	11 961
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>115 322</b>	<b>242 664</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 355 001</b>	<b>10 030 487</b>
Pantstillelse	21	25 792 822	25 792 822
Garantiansvar		0	0
Oslo, 11-06-2021 Styret i Borettslaget Siloveien 2-14			
Turid Samuelsen/s/	Christopher Cudrio/s/	Elisabeth Suhr/s/	Karin Sundli/s/
<b>NOTE: 1</b>			



## **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

## **INNETEKTER**

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.

## **SKATTETREKSKONTO**

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**



Siloveien 2-14 Borettslag

## **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 675 027
Fjernvarme	496 520
Kabel-tv	156 128
Internett	48 384
Parkering	182 900
Kapitalkostnader på IN-lån	545 596
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 985
Overført til kapitalkostnader	-551 581
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 558 959</b>

## **REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-65 788
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 493 171</b>

## **NOTE: 3**

### **ANDRE INNTEKTER**

Parkering	2 450
Innbet. vaktmester	750
Utleie	490
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 690</b>

## **NOTE: 4**

### **PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-71 600
Påløpte feriepenger	-10 239
Arbeidsgiveravgift	-28 459
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 094
Yrkesskadeforsikring	-468
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-109 672</b>

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

## **NOTE: 5**

### **STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

## **NOTE: 6**

### **REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 159.

## **NOTE: 7**



Siloveien 2-14 Borettslag

## KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS -5 750

**SUM KONSULENTHONORAR -5 750**

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -61 578

Drift/vedlikehold VVS -4 483

Drift/vedlikehold elektro -60 261

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -18 893

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -4 781

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -149 996**

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

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -194 923

Renovasjonsavgift -154 780

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -349 703**

## NOTE: 10

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -18 999

Fjernvarme -321 396

**SUM ENERGI / FYRING -340 395**

## NOTE: 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -7 439

Diverse leiekostnader/leasing -31 297

Verktøy og redskaper -1 952

Driftsmateriell -4 668

Vaktmestertjenester -31 875

Renhold ved firmaer -79 842

Andre fremmede tjenester -12 602

Andre kontorkostnader -390

Porto -848

Bank- og kortgebyr -2 532

Konstaterte tap -107

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -173 552**

## NOTE: 12



Siloveien 2-14 Borettslag

### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	98
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 300
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>13 404</b>

### NOTE: 13

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-152 947
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-55 057
Renter på leverandørgjeld	-94
Andre rentekostnader	-280
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-208 378</b>

### NOTE: 14

#### BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1990	7 259 570
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 259 570</b>

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	1 365
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 423
BALKON	10 160
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>18 948</b>

### NOTE: 16

#### ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-3 104 280
Egenkapital fra IN tidligere	443 448
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-332 929
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-2 993 761</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.

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.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler 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. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018	-6 937 848
Øket 2018	-500 000
Nedbetalt tidligere	399 578
Nedbetalt i år	221 183
	-6 817 087

OBOS01 (Opprinnelig Eika Boligkreditt AS lån 1)

Renter 31.12: 1,85 %, løpetid 16 år

Opprinnelig, 2004	-9 240 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 107 687
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	496 524
Nedbetalt tidligere, IN	443 448
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 192 341

Lånet er et annuitetslån.

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

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 009 428****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-73 190
Opprinnelig 1990	-4 098 280
Korrigerig	3 158

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-4 168 312****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-27 700
-----------------------------	---------

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-27 700****NOTE: 21**



Siloveien 2-14 Borettslag

## PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 168 312
Pantelån	9 009 428
Beregnete IN-forpliktelser	110 519
<b>TOTALT</b>	<b>13 288 259</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 259 570
Tomt	2 593 270
<b>TOTALT</b>	<b>9 852 840</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Siloveien 2-14 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Borettslaget har avtale med DET NORSKE RENHOLDSBYRÅ AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Parkeringsplass til leie i selskapet månedlig leie kr 350. For eksterne leiertakere er månedlig leie kr 750. Kontakt parkeringsansvarlig som tildeler plass etter venteliste. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved salg. Det påløper administrasjonskostnader kr. 715 til forretningsfører ved tildeling av plass.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88316193. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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



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

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

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

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. 05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

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

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

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Siloveien 2-14 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

T.O.

Christopher Cudrio har flyttet ut og dermed trekker seg fra vervet sitt før utløp av sin styreperiode.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Elisabeth Suhr**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Aleksander M. H. Hagelund**

**Odd Karsten Svartaas**

**Silje Videsjorden**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Henrikke Aashammer**

**Marie Eliassen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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