



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 444 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hani Al Saigy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 849 749	9 197 018
Sum inntekter		9 849 749	9 197 018
Kostnader			
Lønnskostnad		914 382	991 398
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 047	11 049
Annen driftskostnad		7 753 632	7 663 298
Sum kostnader		8 679 061	8 665 746
Driftsresultat		1 170 688	531 272
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 949	4 364
Sum finansinntekter		30 949	4 364
Annen finanskostnad		415 102	242 387
Sum finanskostnader		415 102	242 387
Netto finans		-384 153	-238 023
Resultat før skattekostnad		786 535	293 249
Årsresultat		786 535	293 249
Totalresultat		786 535	293 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		786 535	293 249
Sum overføringer og disponeringer		786 535	293 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 154 270	64 154 270
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5	11 052
Sum varige driftsmidler		64 154 275	64 165 322
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		184 252	117 973
Sum finansielle anleggsmidler		184 252	117 973
Sum anleggsmidler		64 338 527	64 283 295
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 544	128 370
Sum fordringer		35 544	128 370
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 643 468	1 857 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 643 468	1 857 896
Sum omløpsmidler		2 679 013	1 986 266
SUM EIENDELER		67 017 540	66 269 561



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 600	14 600
Sum innskutt egenkapital		14 600	14 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 717 209	26 930 674
Sum opptjent egenkapital		27 717 209	26 930 674
Sum egenkapital		27 731 809	26 945 274
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 863 630	7 996 730
Øvrig langsiktig gjeld		30 194 408	30 131 796
Sum annen langsiktig gjeld		38 058 038	38 128 526
Sum langsiktig gjeld		38 058 038	38 128 526
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 737	1 863
Leverandørgjeld		753 176	832 224
Skyldige offentlige avgifter		62 550	56 394
Annen kortsiktig gjeld		361 230	305 280
Sum kortsiktig gjeld		1 227 693	1 195 761
Sum gjeld		39 285 731	39 324 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 017 540	66 269 561



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613231

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 444 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hani Al Saidy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 948 444 992
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 849 749	9 197 018
Sum inntekter		9 849 749	9 197 018
Kostnader			
Lønnskostnad		914 382	991 398
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 047	11 049
Annen driftskostnad		7 753 632	7 663 298
Sum kostnader		8 679 061	8 665 746
Driftsresultat		1 170 688	531 272
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 949	4 364
Sum finansinntekter		30 949	4 364
Annen finanskostnad		415 102	242 387
Sum finanskostnader		415 102	242 387
Netto finans		-384 153	-238 023
Resultat før skattekostnad		786 535	293 249
Årsresultat		786 535	293 249
Totalresultat		786 535	293 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		786 535	293 249
Sum overføringer og disponeringer		786 535	293 249



Organisasjonsnr: 948 444 992
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

64 154 270	64 154 270
------------	------------

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

5	11 052
---	--------

Sum varige driftsmidler

64 154 275	64 165 322
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

184 252	117 973
---------	---------

Sum finansielle

anleggsmidler

184 252	117 973
---------	---------

Sum anleggsmidler

64 338 527	64 283 295
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

35 544	128 370
--------	---------

Sum fordringer

35 544	128 370
--------	---------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

2 643 468	1 857 896
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 643 468	1 857 896
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

2 679 013	1 986 266
-----------	-----------

SUM EIENDELER

67 017 540	66 269 561
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

14 600	14 600
--------	--------



Sum innskutt egenkapital	14 600	14 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	27 717 209	26 930 674
Sum opptjent egenkapital	27 717 209	26 930 674
Sum egenkapital	27 731 809	26 945 274
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 863 630	7 996 730
Øvrig langsiktig gjeld	30 194 408	30 131 796
Sum annen langsiktig gjeld	38 058 038	38 128 526
Sum langsiktig gjeld	38 058 038	38 128 526
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 737	1 863
Leverandørgjeld	753 176	832 224
Skyldige offentlige avgifter	62 550	56 394
Annen kortsiktig gjeld	361 230	305 280
Sum kortsiktig gjeld	1 227 693	1 195 761
Sum gjeld	39 285 731	39 324 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 017 540	66 269 561



Organisasjonsnr: 948 444 992
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 490

Nedre Silkestrå Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nedre Silkestrå Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 18:00, Skøyen Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Trampoliner
8. Fotballbanen
9. Oppgangene
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Silkestrå Borettslag



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkomne eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble (navn) og (navn) foreslått.



Sak 4

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 5

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. 490 Nedre Silkestrå Borettslag årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000



Sak 7

Trampoliner

Forslag fremmet av:

Are Stenberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Barna på Nedre Silkestrå mangler trampoliner til lek og trening. Styret bør derfor arbeide for å etablere en eller flere traompliner, enten på borettslagets område, eller på nærliggende områder dersom det tillates av kommunen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Borettslaget vil kunne være ansvarlig for ulykker, en trampoline vil også være tilgjengelig for mange flere enn beboerne gitt hvor åpent borettslaget er.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å utrede mulighetene for å etablere en eller flere trampoliner på borettslagets område. Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å kjøpe trampoliner og til å disponere den eventuelle delen av fellesområdene som er nødvendig for plassering av trampolinene.

Sak 8

Fotballbanen

Forslag fremmet av:

Are Stenberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fotballbanen ved Nedre Silkestrå er i dag en grusbane med svært begrenset bruk. Banen vil være vesentlig mer til nytte hvis det etableres eller annet dekke på banen. Borettslaget bør derfor, i samråd med kommunen som eier arealene, arbeide for å etablere kunstgress eller annet dekke på fotballbanen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret er enig i at fotballbanen har stort potensiale. Styret ser det som hensiktsmessig å opprette en beboergruppe som kan følge opp utbedring av fotballbanen med kommunen.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for å etablere kunstgress eller annet dekke på fotballbanen.

Sak 9

Oppgangene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgangene ble sist pusset opp for ca 18 år siden og de preges nå av betydelig slitasje. Oppgangen bør derfor males.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret jobber med en stor plan for vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og dette forslaget går inn som en naturlig del av vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen ber styret om å besørge maling av oppgangene

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen ber styret vurdere maling av oppgangene i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplanen.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Feiring Barlindhaug

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ane Garborg Tronsaune
- Aslaug Margrethe Vassbotn
- Carl Henrik Engel Sagstad
- Olav Goffeng Aagaard



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fridtjof Berget
- Thor Eirik Ruud

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eli Brox
- Ernst Føyn
- Therese Koppang

Valg av 2 velferdskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomite:

- John Svarstad
- Thea Nathalie Finstad

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Leithe Bokhorst	Nedre Silkestrå 15
Nestleder	John Svarstad	Nedre Silkestrå 10
Styremedlem	Lars Feiring Barlindhaug	Nedre Silkestrå 6
Styremedlem	Aslaug Margrethe Vassbotn	Nedre Silkestrå 14
Varamedlem	Fridtjof Berget	Nedre Silkestrå 8
Varamedlem	Carl Henrik Engel Sagstad	Nedre Silkestrå 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

John Svarstad Nedre Silkestrå 10

Varadelegert

Britt Leithe Bokhorst Nedre Silkestrå 15

Valgkomiteen

Eli Brox Nedre Silkestrå 5
Ernst Føyn Nedre Silkestrå 15
Geir Nummedal Nedre Silkestrå 13

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post nedresilkestra@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Nedre Silkestrå Borettslag

Borettslaget består av 146 andelsleiligheter.

Nedre Silkestrå Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948444992, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

3 498

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.



Nedre Silkestrå Borettslag har én ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsettelse av vedlikehold av tak og garasjen.

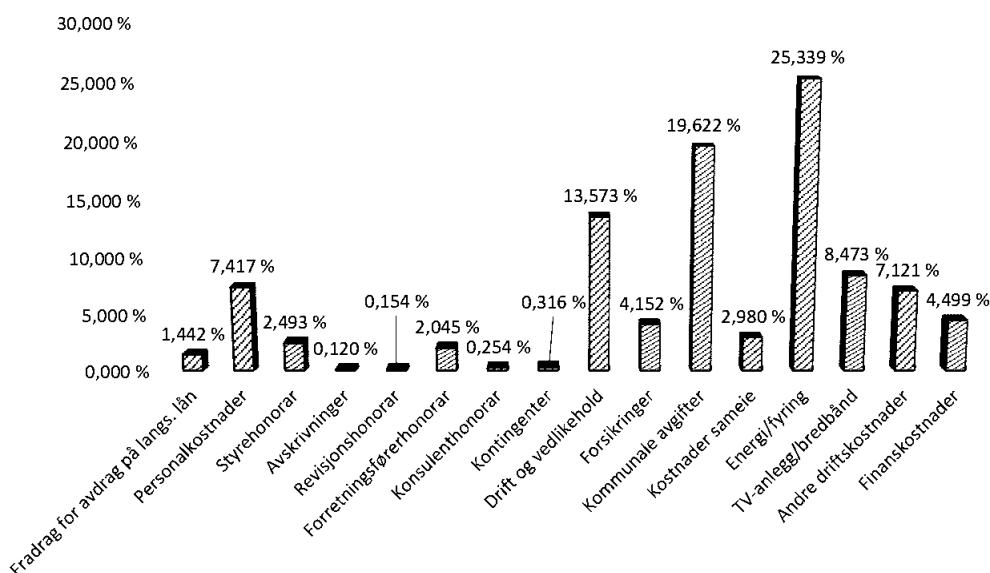
Resultat

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.

Diagrammet under viser en oppstilling av alle kostnader i Nedre Silkestrå, inkludert avdrag på lån.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold. Det vil derimot komme et større låneopptak i forbindelse med vedlikehold. Se for øvrig styrets arbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Silkestrå Borettslag.

Lån

Nedre Silkestrå Borettslag har ett lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på en forskyvning av innkreving av oppvarming og felleskostnader med virkning i januar. Oppvarming ble redusert med 30% og felleskostnadene ble økt med 14%. Felleskostnadene økte igjen med 5% 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET Skøyen Vest Sjøpelsug

Borettslaget er medeier i sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Nedre Silkestrå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Silkestrå Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Oslo, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG ORG.NR. 948 444 992, KUNDENR. 490

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		790 504	674 717	790 504	1 451 320
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		786 535	293 249	-1 037 398	107 600
Tilbakeføring av avskrivning	15	11 047	11 049	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-133 100	-187 934	-19 000	-120 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 667	-577	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		660 815	115 787	-1 056 398	-12 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 451 320	790 505	-265 894	1 438 920

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 679 012	1 986 266
Kortsiktig gjeld	-1 227 694	-1 195 761
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 451 318	790 505



NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG ORG.NR. 948 444 992, KUNDENR. 490

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 840 242	8 930 101	9 363 000	9 716 000
Andre inntekter	3	9 507	266 917	3 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 849 749	9 197 018	9 366 000	9 716 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-684 382	-741 398	-742 900	-779 900
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-200 000
Avskrivninger	15	-11 047	-11 049	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 250	-10 875	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-188 685	-181 080	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-23 422	-24 597	-60 000	-100 000
Kontingenter		-29 200	-29 200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 252 379	-1 342 896	-3 139 998	-1 440 000
Forsikringer		-383 085	-352 714	-390 000	-425 000
Kommunale avgifter	9	-1 810 575	-1 397 094	-1 345 000	-1 895 000
Kostnader sameie	23	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Energi/fyring	10	-2 338 115	-2 755 300	-2 150 000	-2 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-781 869	-841 260	-840 000	-885 000
Andre driftskostnader	11	-657 052	-453 283	-503 500	-583 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 679 061	-8 665 746	-9 881 398	-8 948 400
DRIFTSRESULTAT		1 170 688	531 272	-515 398	767 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 949	4 364	0	0
Finanskostnader	13	-415 102	-242 387	-522 000	-660 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-384 153	-238 023	-522 000	-660 000
ÅRSRESULTAT		786 535	293 249	-1 037 398	107 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		786 535	0		



NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG ORG.NR. 948 444 992, KUNDENR. 490

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	62 300 000	62 300 000
Tomt		1 854 270	1 854 270
Andre varige driftsmidler	15	5	11 052
Miljøbankkonto, øremerket		184 252	117 973
SUM ANLEGGSMIDLER		64 338 527	64 283 295
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 747	42 309
Andre kortsiktige fordringer	16	-1 203	86 061
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	23	292 541	225 786
Driftskonto OBOS-banken		1 315 947	1 078 274
Driftskonto OBOS-banken II		25 745	24 943
Skattetrekkskonto OBOS-banken		38 018	28 749
Sparekonto OBOS-banken		971 217	500 144
SUM OMLØPSMIDLER		2 679 012	1 986 266
SUM EIENDELER		67 017 541	66 269 561
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Opptjent egenkapital		27 717 209	26 930 674
SUM EGENKAPITAL		27 731 809	26 945 274
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 863 630	7 996 730
Borettsinnskudd	18	30 014 400	30 014 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	180 008	117 396
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 058 038	38 128 526
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		753 176	832 224
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	62 550	56 394



10

Nedre Silkestrå Borettslag

Påløpte renter		40 488	1 863
Påløpte avdrag		10 249	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	23	292 541	225 786
Annen kortsiktig gjeld	21	68 690	79 494
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 227 694	1 195 761

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 017 541	66 269 561
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	38 743 500	38 743 500
Garantiansvar	23	1 812 859	1 611 430

Oslo, 11.04.2024

Styret i Nedre Silkestrå Borettslag

Britt Leithe Bokhorst /s/

John Svarstad /s/

Aslaug M. Vassbotn /s/

Lars Feiring Barlindhaug /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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	6 097 850
Brensel	2 862 000
Eiendomsskatt	477 432
Internett	402 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 840 242

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikring 2022	9 507
SUM ANDRE INNTEKTER	9 507

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-480 346
Påløpte feriepenger	-68 689
Fri bil, tlf etc.	-16 400
Naturalytelser speilkonto	16 400
Arbeidsgiveravgift	-113 775
Pensjonskostnader innskudd	-11 197
AFP-pensjon	-384
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-756
Personalforsikring	-9 234
SUM PERSONALKOSTNADER	-684 382

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 1,5 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 230 000. I tillegg har styret fått dekket styremøte, julebord og gaver for kr 22 386, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 422
SUM KONSULENTHONORAR	-23 422

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 010 560
Drift/vedlikehold VVS	-23 891
Drift/vedlikehold elektro	-43 991
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 163
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 888
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 245
Kostnader leiligheter, lokaler	44 863
Kostnader dugnader	-3 504
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 252 379

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-477 562
Vann- og avløpsavgift	-1 238 194
Renovasjonsavgift	-94 819
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 810 575

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-165 816
Fjernvarme	-2 172 299
SUM ENERGI / FYRING	-2 338 115

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 400
Container	-6 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 519
Verktøy og redskaper	-36 963
Driftsmateriell	-42 593
Renhold ved firmaer	-297 780
Andre fremmede tjenester	-96 462
Kontor- og datarekvisita	-3 680
Kopieringsmaterieill	-242
Trykksaker	-6 099
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 386
Andre kontorkostnader	-4 140
Telefon, annet	-4 674
Porto	-180
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 544
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-83 814
Kontingenter	-2 900



Gaver	-6 900
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-7 845
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-657 052

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 209
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 740
SUM FINANSINNTEKTER	30 949

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-407 659
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1 439
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 004
SUM FINANSKOSTNADER	-415 102

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	62 300 000
SUM BYGNINGER	62 300 000

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.3/bnr.498

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

NOTE: 15**Gressklipper nr. 2**

Kostpris	29 391
Avskrevet tidligere	-29 390
	1

Sandsilo

Kostpris	10 412
Avskrevet tidligere	-10 411
	1

Snøfreser

Tilgang 2019	23 125
Avskrevet tidligere	-18 500
Avskrevet i år	-4 624
	1

Tilhenger

Tilgang 2021	19 273
Avskrevet tidligere	-12 848
Avskrevet i år	-6 423



	1
Ladebokser elbil	
Tilgang 2019	157 500
Avskrevet tidligere	-157 499
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	5

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -11 047

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 203
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-1 203

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-8 360 473
Nedbetalt tidligere	363 743
Nedbetalt i år	133 100
	-7 863 630
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 863 630

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-29 843 500
Tilført i 2013	-170 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-30 014 400

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-180 008
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-180 008

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-38 018
Andre trekk	611
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 143
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-62 550

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-68 690
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-68 690

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 014 400
Pantelån	7 863 630
Påløpte avdrag	10 249
TOTALT	37 888 279

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	62 300 000
Tomt	1 854 270
TOTALT	64 154 270

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

Nedre Silkestrå Borettslag (NSB) eier 146/1042 deler av Skøyen Vest Sjøpølsug SE (SVS).

Det er inngått en forlikavtale mellom NSB og SVS og vilkår for forlikavtalen er NSB ikke deltar i driften, men betaler en årlig kompensasjon til SVS på kr 275 000.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøpølsug SE jf. vedtektene § 2. Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøpølsug SE og utgjør kr. 1 812 859.

Selskapets andel i Skøyen Vest Sjøpølsug SE vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Årlig kompensasjon til Skøyen Vest Sjøpølsug SE er inntatt i resultatregnskapet under posten



Annen informasjon om borettslaget

Oversikten under viser gjennomsnittsprisen for solgte leiligheter i Nedre Silkestrå Borettslag i 2023. Oversikten er basert på data fra Eiendomsverdi.no.

Antall rom	Antall	Pris u/gjeld	Pris m/gjeld
1	-	-	-
2	-	-	-
3	2	Kr 9 350 000,-	Kr 9 402 452,-
4	4	Kr 9 345 000,-	Kr 9 402 993,-
5	-	-	-

Styrets arbeid i perioden 01.03.2023 til 01.03.2024

Nåværende styre hadde konstituerende styremøte etter avslutning av generalforsamling 30.5.2023.

Styret har bestått av styreleder Britt Leithe Bokhorst, nestleder John Svarstad, styremedlem Aslaug Vassbotn og styremedlem Lars Barlindhaug

Antall styremøter

I perioden 1 mars 2023 til og med 1 mars 2024 har styret avholdt 13 styremøter og behandlet 142 saker. Styret har godkjent 8 nye andelseiere. Protokoller fra styremøter arkiveres hos OBOS fortløpende. Styret har også hatt kontakt med valgkomiteen og redegjort for styrets arbeidsmåte og samhandling.

Styret har hatt ett regnskapsmøte og ett budsjettmøte via Teams med OBOS forvaltningsrådgiver. Vi har deltatt på fire webinar-kurs i regi av OBOS. Dette har vært både informativt og lærerikt.

Styrets representant i Nedre Silkestrå barnehage har vært Lars Barlindhaug.

Kontakt med OBOS-rådgiver

Styret har hatt godt samarbeid med OBOS-rådgiver Anders Nicolai Trætteberg.

Borettslagets hjemmeside VIBBO

Styret har fulgt opp arbeidet med Vibbo som vår hjemmeside, www.vibbo.no. Styret er godt fornøyd med løsningen og vi har fått fine tilbakemeldinger fra beboere om at den er oversiktlig og enkel å bruke. Styret jobber med å legge ut god og dekkende informasjon om stort og smått i borettslaget vårt. Styret mener samtidig det er viktig at beboere som ikke benytter digitale løsninger, skal få god informasjon. Derfor er oppslagstavlene i oppgangene fortsatt i bruk.

Styrets ordinære arbeid

Styret har mellom styremøtene ukentlig kontakt om løpende saker og særlig om utøvelsen av arbeidsgiveransvaret for driftsleder og vaktmester Thor Gardarsson og vikarer. Det er styreleder som har den daglige kontakten med de ansatte. Det er gjennomført medarbeidersamtaler og øvrig oppfølging i henhold til arbeidsmiljøloven og HMS-lovgivningen. Se forøvrig avsnittet om HMS.

Styret har sammen med driftsleder tett oppfølging med leverandører av ulike tjenester.

Styret får henvendelser fra beboere om praktiske ting og delegerer dette regelmessig til driftsleder.



Styret følger retningslinjer for styrearbeid. Retningslinjene er tilgjengelige på borettslagets nettside www.vibbo.no/nedre-silkestra.

Ladeanlegget til elbilene

Ladeanlegget har vært i drift siden 2018.

Fra 01.01.2023 har Movel overtatt driften av anlegget og faktureringen av strømforbruket til brukerne.

Det er nå installert 76 ladere hvorav 62 er aktive. Av disse er 7 rotasjonsladere som er tilgjengelig for alle beboere i borettslaget. Disse utgjør også en reserveløsning for de faste plassene ved tekniske feil på egne ladere.

Driftsstabiliteten har vært god selv om det har vært noen tekniske problemer som har rammet enkelte brukere, disse har latt seg utbedre innen rimelig tid.

Sameie med Øvre Silkestrå borettslag

Styret setter pris på det gode samarbeidet med Øvre Silkestrå. Vi har fortsatt ordningen med å eie en del store redskaper i sameie med dem, slik som traktor, feiemaskin, gressklipper osv.

Tiltak for tilrettelegging for voksne, eldre og bevegelseshemmede

Det er installert en «sykkel-skinne» inn til oppgangen og ned langs trappen ned til kjelleretasjen i noen av oppgangene. Dette er en anordning for å lette frakt av sykler opp og ned i kjellerrom. Dette arbeidet vil fortsette i 2024, etter forespørsel fra beboere.

Diverse utført vedlikehold

Det har vært utført rensing av takrenner på alle blokkene og taket på carport-anlegget. Det ble innkjøpt en teleskopstang som lettet arbeidet. Det er også gjort inspeksjon av takene og det ble skiftet ut løse og skadede takstein.

Lekeplassene blir sjekket og vedlikeholdt av driftsleder hver måned.

Det er satt inn elektriske vifter i noen kjellere for å bedre luftkvaliteten. I perioder har det vært utplassert luftavfukter i noen kjellere og dette har gitt god effekt. Beboere som opplever problemer med fukt i kjeller, bes ta kontakt med driftsleder for eventuell plassering av luftavfukter.

Vi fortsetter arbeidet med utskifting av ødelagte vinduer i oppganger og i noen av leilighetene der dette er nødvendig.

Informasjon om fremtidig vedlikehold

Styret har fått utarbeidet en tilstandsrapport for borettslaget av Selvaag prosjekt. De har funnet at de mest kritiske rehabiliteringsprosjektene for borettslaget er betongrehabilitering og brannsikring av garasjeanlegget og nye tak på samtlige blokker. Styret vil hente inn priser fra leverandører og vurdere om vi kan gjøre energitiltak samtidig, med støtte fra Enova. Styret vil legge frem forslag for tiltak med kostnadsestimater på en ekstraordinær generalforsamling så snart dette er mulig.

Vinduer og dører

Styret har i de siste årene skiftet ut vinduer og dører som har vært ødelagte.

Styret har i 2024 bestilt et større parti vinduer og dører og dermed fortsetter utskiftninger jevnlig.

Finansiering av vedlikehold

Vedlikeholdsarbeidet krever et låneopptak. Det er sannsynlig at vi må bytte tak og rehabilitere garasjeanlegget. Styret har som klart mål å holde driftskostnadene ved disse vedlikeholdsarbeidene så lave som mulig. Vi innhenter flere tilbud på arbeidene og på låneopptak. Styret vil informere beboerne om dette senere.

Vaktmester og driftsleder

Vaktmester og driftsleder er Thor Gardarsson. Han er primært tilgjengelig mandag til fredag. Hans mobilnummer er 934 33 024. Thor kan kontaktes mellom 07 og 14:30 disse dagene. Ved behov for øyeblikkelig hjelp kan han kontaktes utenom oppsatt arbeidstid.

Økonomien i borettslaget

I 2023 ble det brukt mindre penger enn forventet, hovedsakelig fordi planlagte vedlikeholdsprosjekter som tak og garasje måtte utsettes for å gjennomføre ytterligere befaringer for å sørge for at riktige tiltak blir gjort. Avviket i resultatet finner vi igjen i posten for drift- og vedlikehold. Dette er penger som styret vil bruke på vedlikeholdsprosjekter i 2024.

Husleien består av flere deler, felleskostnader, oppvarming og internett. For de det gjelder kommer også eiendomsskatt hvert kvartal over husleien.

Fra 01.01.2024 ble felleskostnadene justert. Fyringsutgiftene har stabilisert seg på et forutsigbart nivå, så disse ble redusert med 30%. Samtidig ble felleskostnadene økt med 14%. Dette tiltaket hadde marginal effekt på husleien til den enkelt beboer, men gjør at innbetalingene for fyring bedre reflekterer de faktiske utgiftene.

Fra 01.04.2024 ble felleskostnadene økt med 5%.

Styret følger også opp avtaler vi har for forsikring, internett og TV for å sørge for at vi alltid har best mulig pris. I desember 2023 fikk vi satt ned renten på våre lån med 0,1 prosentpoeng. Nåværende avtale for internett og TV gjelder til 01.08.2024.

HMS og internkontroll

Styret arbeider systematisk og målrettet med HMS-arbeidet. Styret har det overordnede HMS-ansvaret for Borettslaget.

Borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Kravene til internkontroll omfatter blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Styret bruker OBOS internkontrollsystem "HMS-modul" som tilfredsstiller lovkravene i helse-, miljø-, og sikkerhetsregelverk og kravene i ny personopplysningslov (GDPR).

Beboere har plikt til å sjekke det elektriske anlegget i egen boenhet og holde dette i forsvarlig stand i henhold til de til gjeldende regler om elektriske anlegg. Styret sender ut informasjon og sjekkliste for egenkontroll av elektrisk anlegg i desember hvert år. Se også informasjon på www.vibbo.no under tema HMS.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat. 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 eller vaktmester. Se informasjon på www.vibbo.no under punket om HMS.

Følgende HMS-tiltak er gjennomført:

- Egenkontroll av el-anlegg: Total gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesområder/felles bygningsmasse er påbudt å gjennomføre hvert 10 år. Dette ble gjennomført i mars 2019.
- Styret har utarbeidet sjekklister for egenkontroll av el-anlegg og brann-utstyr i leilighetene. Dette ligger på www.vibbo.no/nedre-silkestra under tema HMS. Det ble sendt ut på SMS og e-post via Vibbo og ble også delt ut i alle postkasser til de som ikke mottar SMS eller e-post.
- Det er innført rutine om visuell sjekk av elbil-anlegget og dette gjøres regelmessig.
- Installert miljøvennlige og energibesparende LED-belysning i grusbakken.

Styret arbeider kontinuerlig for at borettslaget skal drives mest mulig miljøvennlig, samt drives kostnadseffektivt.

Borettslagets grøntanlegg

Styret har fortsatt det gode samarbeidet med anleggsgartner Pål Lindland, og Oslo Park og Hage AS. Pål og Thor er i dialog gjennom hele sesongen og søker å fange opp beboernes ønsker, samt effektivt vedtak gjort av det sittende styre. Fokuset for grøntanlegget er at det skal fremstå ny frisert og velpleiet gjennom hele sommersesongen samt ikke bli til sjenanse for åpning av vinduer og utsyn fra de nederste leilighetene. Bilkjøring inn i Borettslaget bør begrenses men for at ikke farlige situasjoner skal oppstå mellom biler, syklistene og fotgjengere så vil styret fortsatt ha fokus på oversiktlige veikryss og god sikt i alle retninger. Busker og trær som sperrer for god sikt vil måtte beskjæres. For noen av buskplantingene så vil gjentatte klippinger gjennom sesongen resultere i dårligere blomstringskvalitet. Derfor har Pål Lindland på oppdrag fra styret de siste årene plantet områder med lave blomstrende busker. Disse områdene blir ikke frisert og klippet som de eldre plantefeltene. Her skal de rosablomstrende Japanspira (Little princess og Norbotten) og Potentilla (Pink lady) samt mangefargede Hortensia (Anabelle, Lime light, Wims red, Bobo m.fl) og Rhododendron (Cunningham white) få blomstre fritt. I årene som kommer vil disse plantefeltene vokse seg større og tettere og blomstringen til ulike tider om sommeren bli mer synlig.

Avfallshåndtering

Borettslaget har avfallshåndtering som tilfredsstiller Oslo kommunes krav til kildesortering og som dekker alle typer husholdningsavfall, papir, glass, metall, lilla poser med plast, grønne poser med matavfall og restavfall i vanlige poser. Containere er plassert på to steder ved innkjørselen til borettslaget. Styret opplever at beboerne er flinke til å overholde Oslo kommunes krav om kildesortering. Det er også utplassert to innsamlingsbokser for tekstil fra Røde kors ved elbil ladeplassene.

Borettslaget har i dag avtale med Oslo kommune om å plassere avfallscontainere på Kommunens eiendom. Området som benyttes av parsellhagelaget og oss eies av Oslo kommune og er regulert til grøntområde. Det er også restriksjoner for bruk av dette området på grunn av rør som ligger i grunnen. Renovasjonsetaten ønsker at borettslaget oppretter en mer permanent løsning for avfall, som innebærer nedgravde søppelbrønner. Dette arbeidet forventes å bli igangsatt når driften av Skøyen Vest Søppelsug er permanent avklart.

Diverse informasjon

**Renhold**

Borettslaget har avtale med Rene trapper AS om renhold av fellesarealene. Firmaet er registrert i Brønnøysund registeret og de ansatte har HMS-ID-kort på seg under utførelse av arbeidet. Se for øvrig hjemmesiden til Rene Trapper AS www.renetrapper.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6674551. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Nødnummer til TRYG forsikring er 91504040.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut langtidsutleie eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad sendes til nedresilkestra@styrerrommet.no

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ta kontakt med OBOS på www.obos.no og følge anvisning gitt av OBOS avdeling Forkjøp eller ved å ringe OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Nedre Silkestrå Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Nedre Silkestrå borettslag kjøper fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio til fyring og oppvarming av varmtvann.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV



GlobalConnect AS og RiksTV AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du kontakte RiksTV kundeservice på kundeservice@rikstv.no eller kundeservice GlobalConnect ved å besøke deres nettside <https://www.globalconnect.no/>

Avtalen utløper i august 2024. Styret har hentet inn tilbud på ny avtale. Styret legger frem forslag til ny avtale så snart den foreligger og innkaller til beboermøte.

Postpakkelevering

Vi har post-pakke-automater fra Posten og PostNord ved gjesteparkeringen ved rødt tun.

Nedre Silkestrå Barnehage

Borettslaget eier leiligheten i 1 etasje, høyre side, i nr 20. Her drives Nedre Silkestrå Barnehage, som er en privat foreldredrevet barnehage opprettet i 1983. Barnehagen er organisert som en stiftelse som har som formål å drive barnehage for barn av beboere i Nedre Silkestrå borettslag.

Stiftelsen og borettslaget har en avtale om at barnehagen ikke betaler husleie, oppvarming/varmt vann eller andre felleskostnader. Stiftelsen bærer selv kostnader og utgifter til innvendig vedlikehold, strøm mm, samt utgifter til eventuelle krav/pålegg fra myndighetene som følge av barnehagedrift i lokalene.

Barnehagen har en sunn drift og økonomi, fem faste ansatte og gode søkertall.

Borettslagets styre er representert i barnehagens styre og ivaretar borettslagets interesser knyttet til driften, som for eksempel opptak, utearealer mv. Borettslagets representant er Lars Barlinhaug.

Alle beboere på Nedre Silkestrå kan låne barnehagen til f. eks bursdager eller andre arrangementer - ta kontakt med barnehagen direkte.

Kontaktinformasjon til barnehagen er: Nedre Silkestrå barnehage, telefon: 22 50 82 00, e-post: post@nsbh.no
<https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/nedre-silkestra-barnehage/>

Velferden

Limet i Nedre Silkestrå borettslag er velferdskomitéen. De arrangerer, juletreff, sommerfest og dugnad i samarbeid med driftsleder. Velferden har arrangert en vellykket sommerfest på rødt tun. De har også laget den tradisjonelle juletreffest med hest og kjerre samt julenisse med juleposer til barna og julegrantenning – til glede for små og store beboere. Velferdskomiteen har gjort et flott arbeid for felleskapet og bomiljøet vårt.

Nedre Silkestrå Parsellhagelag

Nedre Silkestrå Parsellhagelag holder til på areal regulert til friområde og eid av Oslo kommune på østsiden av veien vår. Det er ca 27 parseller i litt ulik størrelse. Parsellhagelaget har felles redskapsskjul, en kompostbinge kun til bruk for avfall fra parsellene og en hyggelig plass for sosialt samvær. Alle beboere i Nedre Silkestrå kan søke om parsell. De siste årene har det vært et par års ventetid for å bli tildelt parsell.



Informasjon om parsellhagelaget kan fås ved henvendelse til parsellhagelagets styre:
nedre.silkestra.parsell@gmail.com.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Vedlikeholdsplan	Vedlikeholdsplan fra Selvaag bygg AS for fremtiden innhentes.
2023	Obos-nøkkel	Obos-nøkkel er montert i alle oppganger. Beboerne kan låse opp sine egen oppgangsdør ved hjelp av sin mobiltelefon.
2022	Blått tun	Blått tun ble oppgradert sommeren 2022. Det ble lagt korkunderlag og flere heller. I tillegg ble det montert nytt klatrestativ, huske og balanse-elementer.
2021	Rødt tun	Oppgradering av rødt tun er gjennomført våren og sommeren 2021 med nye lekeapparater og større uteareal.
2020	Oppgradering LED-belysning i grusbakken mot Øvre Silkestrå	Det er satt inn nye lampetopper med miljøvennlige og energibesparende led-pærer i lysmastene i grusbakken.
2020	Grønt tun oppgradering av lekeplass og sosial plass	Tunet ble oppgradert med nye lekeapparater med miljøvennlig kork-underlag. Deler av tunet ble planert ut og lagt heller, bygget en "sitte-tribune" og bygget et flott langbord for sosial hygge og samvær.
2020	Grøntarealene	Det er foretatt omfattende beskjæring av busker og trær. Dette har vært særlig påkrevet av HMS-hensyn da grønntarealene var overgrodd og skapte uoversiktlige gangveier der både syklistene og biler hadde dårlig sikt og farlige situasjoner oppstod.
2020	Elektrisk anlegg	Installert automatsikringer i fellesanlegg i garasjen og oppstart arbeid med å skifte jordfeilbrytere og ledninger inn til hovedtavlene.
2019 2020	Oppgradering el-anlegg og installasjon av miljøvennlig og energisparende led-belysning, grønntanlegg	Installasjon av led-belysninger i oppganger og garasje- og carportanlegg. Vinterbeskjæring av grønntanlegg på tun
2018 2019	Infrastruktur elbil	Installasjon av kabler og klargjøring for ladepunkter.
2018	Spyling av alle avløpsrør i samtlige leiligheter og alle bunnledninger.	Spylt og rengjort alle avløpsrør fra hver andel (grenrør fra kjøkken og bad/wc). Montert flere stakeluker i kjellere. Dette gir lettere tilgang ved nødtilfeller og spyling av tilstoppede propper i avløpsrørene.
2017	Rehabilitering av fasader, utskifting av alle ytterdører i oppgangene, utskifting postkasser, ringeklokkeranlegg mv	Rehabilitering og maling av alle tre-fasader og endevegger med nødvendig vedlikehold av tre-kledning og betong på alle bygg. Utskifting av alle ytterdører i oppgangene, utskifting av postkasser og nye oppslagstavler og installasjon av nytt ringeklokke-anlegg. OBOS Prosjekt benyttet som ansvarlig
2016 - 2017	Ny bredbånd- og TV-løsning	Utbygging av fiberoptisk tilbud for PC og TV, med god kapasitet. HomeNet vant anbudet med RiksTV som TV-leverandør.



2016	Utebelysning mm	Ny utebelysning, asfaltering av gangveier, etablering av renneheller, skifte av diverse anlegg knyttet til sentralt fyrrom i nr. 17 fjernvarme
2014	Rehab. oppganger og fasader mm	Videreført oppgradering av grøntanlegg. Rustet opp grusveier og stanset ising i bakken til Øvre Silkestrå. Påbegynt betongrehabilitering av oppganger og fasader. Gjennomspyling av bunnledninger.
2013	Grøntanlegg	Påbegynt oppgradering av grøntanlegg.
2012	Omlegging av varmtvann	Omlegging av varmtvann fra elkjele til fjernvarme.
2010 - 2011	Sykkelparkering	Ihht grøntplan, etablering av fire nye sykkelparkeringsanlegg.
2009 - 2010	Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan	Påbegynt vedlikehold ihht grøntplan.
2007	Oppgradering av kabeltv-anlegg	
2007 - 2008	Oppussing av carportanlegget	Oppussing av carportanlegget.
2006 - 2007	Maling av alle fasader, vinduer og dører	
2005	Oppussing oppganger	Oppussing oppganger, ny håndløper på rekkverk, amling vegger, dører og postkasser, ny himling, flislegging gulv og trapper.
2004	Betongrehabilitering	Betong rehabilitering og maling av gavlvegger, øvre lekeplassplanering, grusing og montering av apperater.
2003	Betongrehabilitering	Påbegynt betongrehabilitering, planting av frukttrær, planting av hekk ved øvre gangvei, skifting av mønebånd, utskifting av vinduer pga. råteskader
2002	Asfaltering	Asfaltering av innkjøring, etablering av parselhage, reparasjon av takmøner og betongundersøkelser.
2001	Grøntanlegg	Oppgradering av grøntanlegg og utearealer, samt skilting.
2000	Kanalrens og nye porter	
1999	Trelemmer	Skiftet trelemmer på terrassene i loftsleilighetene.
1998	Beising	Beising av resterende bygninger i borettslaget
1997	Beising	Beising av ca. halvparten av bygningen, oppgradering av uteareal barnehage, en del takviduer er skiftet.
1996	Reasfaltering over garasjene	
1995	Treverk på verandaer ble skiftet	



Andre tema

- Ved innsetting av Velux vinduer i loftsetasjene skal det søkes til styret. Det gjøres særskilt oppmerksom på at andelseier selv har ansvaret for vedlikehold av disse. Andelseier er også erstatningsansvarlig for skader som følge av feilmontering eller bruk av vinduene.
- Skilt til postkassene må bestilles og betales av den enkelte beboere og kan bestilles hos Skiltservice AS, tlf 9521268 og www.skiltservice.com se også innsiden av postkassene.
- Bestilling av nøkkel til ytterdør gjøres av vaktmester og betales av den enkelte beboer.
- Vaskeplassen for biler: Det er montert nytt skap ved vaskeplassen og nøkkel kan bestilles hos vaktmester.
- Styret minner om viktigheten av tilførsel av frisk luft for å hindre undertrykk og dermed dårlig innelima. For dårlig frisklufttilgang kan gi fuktskader og muggdannelse. Dersom beboere opplever dette, kan de kontakte vaktmester og få råd.
- Borettslagets hjemmeside finnes på www.vibbo.no/nedre-silkestra
- Det finnes en Facebook-gruppe som drives av to beboere i Nedre Silkestrå borettslag. Dette er en side som er ment for generelle diskusjoner og ytringer, markeds plass og kontaktpunkt mellom naboer.

Kontaktinformasjon

Beboere kan henvende seg til styret på epost eller papir:

- E-poster til styret kan sendes til nedresilkestra@styrommet.no
- Henvendelser på papir til styret kan legges i postkassen på porten ved nedgang til Vaktmesternes kontor i nr 7.

Styret har som mål å besvare henvendelser så raskt som mulig. Styret har styremøter ca en gang per måned og saker behandles fortløpende i møtene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6674551. 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. 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.

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.



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



**SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG
ORG.NR. 979 413 866, KUNDENR. 4912**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Andre inntekter	2	2 258 686	2 698 813	3 154 000	2 775 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 258 686	2 698 813	3 154 000	2 775 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-14 805	-15 000	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-105 000	-103 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-8 213	-7 625	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-32 330	-31 540	-32 000	-34 000
Konsulenthonorar	6	-82 921	-365 188	-210 000	-110 000
Drift og vedlikehold	7	-1 521 419	-1 581 093	-2 300 000	-1 600 000
Forsikringer		-42 079	-40 868	-43 000	-45 300
Energi/fyring		-437 707	-518 702	-350 000	-450 000
Andre driftskostnader	8	-10 244	-24 644	-61 000	-41 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 260 423	-2 689 464	-3 121 000	-2 413 300
DRIFTSRESULTAT		-1 737	9 348	33 000	361 700
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 737	0	0	0
Finanskostnader		0	-9 348	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 737	-9 348	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	33 000	361 700



**SAMEIET SKØYEN VEST SØPPELSUG
ORG.NR. 979 413 866, KUNDENR. 4912**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 003 554
Forskuddsbetalte kostnader		0	42 079
Andre kortsiktige fordringer		0	4 689
Driftskonto OBOS-banken		1 336 064	22 241
Sparekonto OBOS-banken		366	363
SUM OMLØPSMIDLER		1 336 430	1 072 925
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 336 430	1 072 925
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		765 445	401 203
Annen kortsiktig gjeld	10	570 985	671 722
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 336 430	1 072 925
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 336 430	1 072 925
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 490 Selskapsnavn: Nedre Silkestrå Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.