



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
--	-----------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2025
---	------------

Grunnlag for avgivelse

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

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948444992

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 157 260	9 849 749
Sum inntekter		10 157 260	9 849 749
Kostnader			
Lønnskostnad		931 804	914 382
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			11 047
Annen driftskostnad		7 243 863	7 753 632
Sum kostnader		8 175 667	8 679 061
Driftsresultat		1 981 593	1 170 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 643	30 949
Sum finansinntekter		67 643	30 949
Annen finanskostnad		473 980	415 102
Sum finanskostnader		473 980	415 102
Netto finans		-406 337	-384 153
Resultat før skattekostnad		1 575 257	786 535
Årsresultat		1 575 257	786 535
Totalresultat		1 575 257	786 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 575 257	786 535
Sum overføringer og disponeringer		1 575 257	786 535



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 154 270	64 154 270
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5	5
Sum varige driftsmidler		64 154 275	64 154 275
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		222 345	184 252
Sum finansielle anleggsmidler		222 345	184 252
Sum anleggsmidler		64 376 620	64 338 527
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 062	
Andre fordringer			35 544
Sum fordringer		29 062	35 544
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 978 944	2 643 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 978 944	2 643 468
Sum omløpsmidler		4 008 006	2 679 013
SUM EIENDELER		68 384 626	67 017 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		29 292 466	27 717 209
Sum opptjent egenkapital		29 292 466	27 717 209
Sum egenkapital		29 307 066	27 731 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 744 300	7 863 630
Øvrig langsiktig gjeld		30 225 520	30 194 408
Sum annen langsiktig gjeld		37 969 820	38 058 038
Sum langsiktig gjeld		37 969 820	38 058 038
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 534	50 737
Leverandørgjeld		705 755	753 176
Skyldige offentlige avgifter		49 222	62 550
Annen kortsiktig gjeld		350 229	361 230
Sum kortsiktig gjeld		1 107 740	1 227 693
Sum gjeld		39 077 560	39 285 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 384 626	67 017 540



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446886

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 948 444 992
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 157 260	9 849 749
Sum inntekter		10 157 260	9 849 749
Kostnader			
Lønnskostnad		931 804	914 382
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			11 047
Annen driftskostnad		7 243 863	7 753 632
Sum kostnader		8 175 667	8 679 061
Driftsresultat		1 981 593	1 170 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 643	30 949
Sum finansinntekter		67 643	30 949
Annen finanskostnad		473 980	415 102
Sum finanskostnader		473 980	415 102
Netto finans		-406 337	-384 153
Resultat før skattekostnad		1 575 257	786 535
Årsresultat		1 575 257	786 535
Totalresultat		1 575 257	786 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 575 257	786 535
Sum overføringer og disponeringer		1 575 257	786 535



Organisasjonsnr: 948 444 992
NEDRE SILKESTRÅ BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

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

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

5	5
---	---

Sum varige driftsmidler

64 154 275	64 154 275
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

222 345	184 252
---------	---------

Sum finansielle

anleggsmidler

222 345	184 252
---------	---------

Sum anleggsmidler

64 376 620	64 338 527
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Kundefordringer

29 062

Andre fordringer

35 544

Sum fordringer

29 062	35 544
--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

3 978 944	2 643 468
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 978 944	2 643 468
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

4 008 006	2 679 013
-----------	-----------

SUM EIENDELER

68 384 626	67 017 540
------------	------------

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	29 292 466	27 717 209
Sum opptjent egenkapital	29 292 466	27 717 209
Sum egenkapital	29 307 066	27 731 809
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 744 300	7 863 630
Øvrig langsiktig gjeld	30 225 520	30 194 408
Sum annen langsiktig gjeld	37 969 820	38 058 038
Sum langsiktig gjeld	37 969 820	38 058 038
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 534	50 737
Leverandørgjeld	705 755	753 176
Skyldige offentlige avgifter	49 222	62 550
Annen kortsiktig gjeld	350 229	361 230
Sum kortsiktig gjeld	1 107 740	1 227 693
Sum gjeld	39 077 560	39 285 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 384 626	67 017 540



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
1.50

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
--	-------	-----------



<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 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 2025 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.

Beboermøte

Etter generalforsamlingen er ferdig blir det avholdt et beboermøte hvor alle beboere kan fremme saker de ønsker å diskutere.

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. Styret utreder og anbefaler hvilke beredskapstiltak, om noen, relatert til varme, som bør gjennomføres i hver leilighet i borettslaget.
8. Utskiftning av vinduer i borettslaget
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 den foreslåtte møtelederen 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 vedkommende 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. Årsregnskap 2024.pdf

2. Vedlikeholdshistorikk.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000



Sak 7

Styret utreder og anbefaler hvilke beredskapstiltak, om noen, relatert til varme, som bør gjennomføres i hver leilighet i borettslaget.

Forslag fremmet av:

Ivar Aasgaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

DSB har distribuert brosjyren «Slik bidrar du til Norges beredskap, Råd om egenberedskap» til alle husstander. Det meste her er greit å forholde seg til, pr. husstand/boenhet. På side 6 står det imidlertid noen forslag rundt alternativ oppvarming (med mest fokus på boliger med elektrisk oppvarming). Nedre Silkestrå-bygninger har ikke pipeløp og er basert på fjernvarme (transport av varmt vann til borettslaget). Det er uklart for meg om hver boenhet bør ha noen beredskap ifm. eventuelt bortfall av fjernvarme. Det er en lite fristende tanke at hver boenhet skal ha stående parafinovner/-kanner eller gassovner/-flasker. Samtidig har det begrenset hensikt å holde det varmt i en leilighet i 3. etasje hvis vannrørene fryser i etasjen under. Denne utfordringen gjelder vel forøvrig svært mange borettslag bygget på 1980-tallet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Styret utreder og anbefaler hvilke beredskapstiltak, om noen, relatert til varme, som bør gjennomføres i hver leilighet i borettslaget.

Sak 8

Utskiftning av vinduer i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det skal skiftes ut alle vinduer som borettslaget er ansvarlig for og som ikke nylig er skiftet ut, borettslaget tar opp lån for å dekke kostnaden. Takvindu som er satt inn av beboere selv i forbindelse med loftsutbygging omfattes ikke.

De siste årene har vi gjort en gradvis utskiftning av vinduer som er i dårlig stand. Dette er en prosess som er tidkrevende for driftsleder og styret samt at kostanden per vindu blir vesentlig høyere enn om vi gjøre en samlet utskiftning. Vi ser også at antallet vinduer som har behov for å skiftes ut øker år for år.

Styret har innhentet flere tilbud og det beste har en totalsum på 27,5 millioner kr. Med et låneopptak på hele kostnaden og nedbetalingstid på 30 år og rente på 6% vil det innebære en økning av felleskostnadene på 25%. Styret ønsker også å leie inn prosjektlederkompetanse fra OPAK AS.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget



Forslag til vedtak

Samtlige vinduer i borettslaget som ikke nylig er skiftet ut blir skiftet ut og borettslaget tar opp lån for å dekke kostnadene.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aida Cortes Lopez
Nedre Silkestrå 18
- Synnøve Bråthen
Nedre Silkestrå 5

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Silje Lyngar Einarsen
Nedre Silkestrå 20
- Thor Eirik Ruud
Nedre Silkestrå 15

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eli Brox
Nedre Silkestrå 5
- Ernst Føyn
Nedre Silkestrå 15
- Therese Koppang
Nedre Silkestrå 10

Valg av 5 velferdskomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomité:

- Debbi Teilman
Nedre Silkestrå 12



- Frederic Menard Lindboe
Nedre Silkestrå 4
- Gudrun Emilie Goffeng
Nedre Silkestrå 24
- Kristin Syversen Laudal
Nedre Silkestrå 8
- Thea Nathalie Finstad
Nedre Silkestrå 5

Sak 10

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Carl Henrik Engel Sagstad
Nedre Silkestrå 17

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ane Garborg Tronsaune
Nedre Silkestrå 21



Styrets årsrapport

Styret 2024/2025

- Lars Barlindhaug (styreleder) - Nedre Silkestrå 6
- Olav Aagaard (nestleder) - Nedre Silkestrå 24
- Aslaug Vassbotn - Nedre Silkestrå 14
- Carl Henrik Engel Sagstad - Nedre Silkestrå 17
- Ane Garborg Tronsaune - Nedre Silkestrå 21

Vararepresentanter

- Fridtjof Berget
- Thor Eirik Ruud

Valgkomité 2024/2025

- Eli Brox
- Ernst Føyn
- Therese Koppang

Velferdskomité 2024/2025

- Thea Nathalie Finstad
- Gudrun Emilie Koffeng
- John Svarstad
- Kristin Syversen Laudal
- Debbi Teilman

Delegert til OBOS Generalforsamling

- Carl Henrik Sagstad
- Aslaug Vassbotn (vara)

Vaktmester og driftsleder

Vaktmester og driftsleder er Thor Gardarsson. Han er primært tilgjengelig mandag til fredag. Hans mobilnummer er 934 33 024 og e-post er thor@gardarsson.no. Thor kan kontaktes mellom 07 og 14:30 disse dagene. Ved behov for øyeblikkelig hjelp kan han kontaktes utenom oppsatt arbeidstid.

Denne årsrapporten gjelder for perioden 1. mars 2024 - 28. februar 2025

Styremøter

I perioden har vi hatt 15 styremøter, det inkluderer regnskapsmøte, konstituerende møte for det nye styret og budsjettmøte. Driftsleder Thor Gardarsson har også deltatt på styremøtene.

Kommunikasjon



Styret bruker hovedsakelig Vibbo som kommunikasjonskanal. Vi legger ut nyheter med jevne mellomrom for å oppdatere beboerne på hva styret jobber med samt gi viktige beskjeder om alt fra brannvern til velferdsarrangementer.

Styret er tilgjengelig for spørsmål på Vibbo og på e-post (nedresilkestra@styrerommet.no). Styret foretrekker Vibbo som kommunikasjonskanal siden det er innebygget støtte for å følge opp saker og meldingen kan gå direkte til styremedlemmet som har ansvar for temaet meldingen gjelder.

Styret har hatt to beboermøter, ett i mai 2024 om ny avtale for TV- og internett og ett i februar 2025 om elbil-ladere. Det har vært god oppslutning fra beboerne på begge møter, med flere nyttige innspill. Styret setter pris på at beboerne engasjerer seg og synes at beboermøter er en svært god måte å kommunisere med beboerne på.

Vedlikehold

Styret har fokusert på å innhente informasjon om tilstanden på bygningsmassen for å prioritere det fremtidige vedlikeholdet på best mulig måte. Vi har fått grundige tilstandsvurderinger av tak og garasje. Vi kan vente 8-10 år med fullstendig utskiftning av tak, men garasjen trenger en betongrehabilitering så raskt som mulig. Styret mener at det er hensiktsmessig å bytte samtlige vinduer i borettslaget som ikke allerede er skiftet ut - se egen sak.

Det utføres dreneringsarbeider mellom nummer 8/9 og garasjen, på østsiden av nummer 19 og på sørsiden av nummer 16 og 17. Det er disse kjellerne som har hatt størst fuktproblematikk i borettslaget. Gjennom våren og høsten vil vi vurdere resultatene og se på om det er behov for drenering rundt andre hus.

Gjennom vinteren har det vært problem med at snø blåser inn på noen av loftene. Vi har innhentet tilbud på innsetting av mønebånd på alle tak. Dette vil bli gjennomført snarlig og i god tid til neste vinter.

TV- og internettavtaler

Styret fornyet i 2024 avtalen med GlobalConnect om bredbånd gjennom fiber til alle leilighetene. Pris per leilighet gikk ned fra 230 til 179 kr. Samtidig sa vi opp TV-avtalen vi har hatt med Riks TV. Beboere er nå selv ansvarlig for å inngå en TV-avtale med Riks TV, Allente eller Strim. Uten kollektiv TV-avtale sparer borettslaget over 400 000 kr i året. Denne besparelsen gjorde at borettslaget ikke trengte å justere felleskostandene når vi gikk inn i 2025.

Elbil ladere

Leverandøren av ladeboksene våre - EO - faser ut sin drift i Norge. Dette vanskeliggjør service og drift, og borettslaget tar noen grep.

Borettslaget skifter operatør av laderne fra Movel til Plugpay, som vil fortsette å støtte EO en stund til. Fremover vil nye ladebokser være fra Zaptec, som kan bestilles via borettslagets installatør Aarnes elektro, når overføringa er fullført. Mer informasjon kommer når arbeidet med Plugpay og Aarnes er avklart.

Flere av ladepunktene på gjesteparkeringa er ødelagt. Borettslaget skifter nå ut disse ladepunktene med Zaptec-ladere.

Skjøtselsplan



Styret har hatt møter og befaring for å utarbeide en skøytselsplan for vår del av Skøyenparken. Øvre Silkestrå, Casinetto og Skøyen Kirke har også områder som inngår i Skøyenparken. For Nedre Silkestrå diskuterte vi hovedsakelig de vernede trærne i grusbakken på vei opp til Øvre Silkestrå og bekjempelse av kanadagullris på baksiden av nr 15 og 16.

SVS - Skøyen Vest Sjøpelsug

Borettslaget og Skøyen Vest Sjøpelsug (SVS) inngikk i februar 2022 et forlik hvor borettslaget ikke lenger er tilknyttet sjøpelsuget eller betaler driftskostander til SVS. I følge forliksavtalen skal borettslaget betale SVS 275 000 kr i årlig kompensasjon i fem år, 2022-2027. Dette gjelder ikke ved "førtidig opphør av drift" i SVS. Sjøpelsuget har ikke vært i drift siden sent i 2022 og styret mener derfor at kompensasjonen bortfaller. SVS er ikke enig i vår tolkning av forliksavtalen. Det er ikke betalt kompensasjon for 2024 og 2025 og borettslaget og SVS er i en konflikt vedrørende disse betalingene som vi håper å få løst snart.

Vannlekasje

I august 2024 oppdaget vann- og avløpsetaten en lekkasje på en av vannledningene utenfor nr 17 på blått tun. Det medførte en kveld uten varmt vann og gravearbeider mellom nummer 17 og 11. Det var noe usikkerhet om vannledningen tilhørte borettslaget eller kommunen før man satte i gang, så gravearbeidet ble gjennomført uten kostnad for borettslaget.

Velferdskomiteen

Velferdskomiteen gjør et flott arbeid for felleskapet og bomiljøet vårt og er limet i Nedre Silkestrå Borettslag

Velferdskomiteen har gjennomført en rekke arrangementer for beboerne.

- Dugnad 7. mai
- Sommerfest med grilling på grønt tun 25. august
- Informasjon om Halloween på Silkestrå og fest i barnehagen for alle barnehagebarn 31. oktober
- Julegrantenning med Peik, nisse, gløgg, pepperkaker og tur med hest og vogn 1. desember

Økonomisk oversikt

I 2024 har borettslaget gått med et solid overskudd - ideelt sett bør resultatet være rundt null, men vedlikeholdsprosjekter har blitt utsatt for å få en klarhet i hva som må prioriteres først. Dette har gitt borettslaget en solid sparekonto som vil komme godt med når vi nå begynner med flere vedlikeholdsprosjekter i 2025.

Framtidsplaner

Det er stort fokus på vedlikeholdsbehov i styret. I nærmeste framtid ønsker styret å gjennomføre en betongrehabilitering av garasjen og bytte ut alle originale vinduer i borettslaget. Begge prosjektene vil innebære et låneopptak for borettslaget. Bytte av vinduer er en egen sak på generalforsamlingen som det henvises til for



mer detaljer. Garasjerehabiliteringen er nødvendig vedlikehold, styret vil holde beboerne oppdatert på saken etterhvert som vi får flere detaljer rundt omfanget av garasjerehabiliteringen.

Det vil være nødvendig å rehabilitere takene om 8-10 år. På kort sikt vil styret sett inn mønebånd for å hindre at snø blåser inn på loftene via mønet.

Vi har LED-lys i oppgangene, men fortsatt lysstoffrør i kjellerene. Det vil måtte byttes ut på sikt.

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 nyfrisert 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, syklist 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 beskæres. 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.

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 på eget initiativ oppgradert uteområdet sommeren 2024.

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 Ane Garborg Tronsaune.

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

Kontaktinformasjon til barnehagen er, telefon: 22 50 82 00, e-post: post@nsbh.no

<https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/nedre-silkestra-barnehage/>

Nedre Silkestrå Parsellhagelag

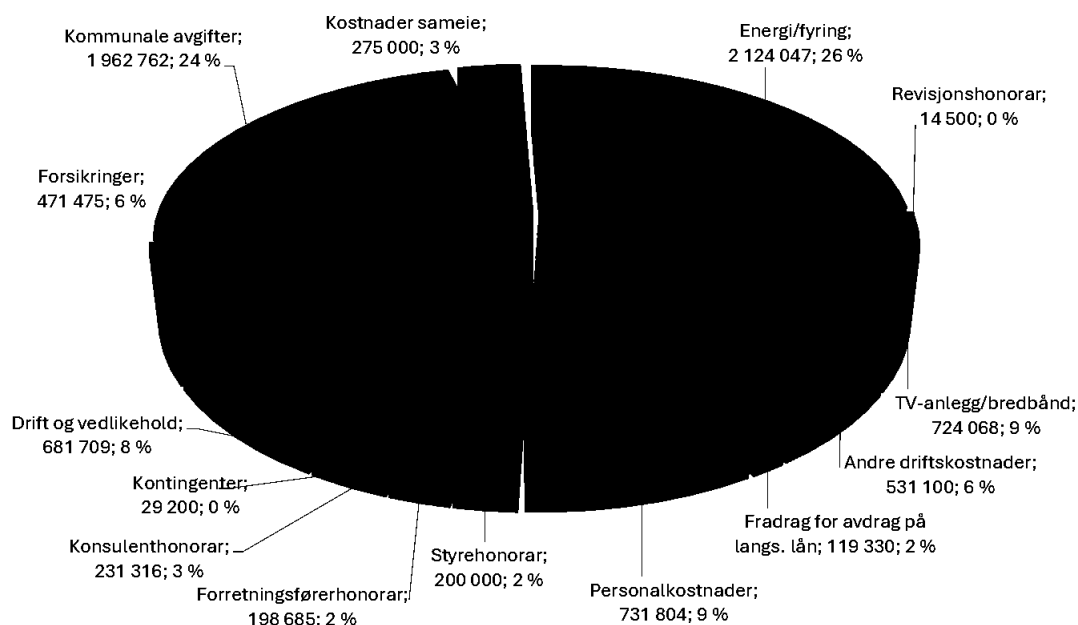
Nedre Silkestrå Parsellhagelag holder til på areal regulert til friområde og eid av Oslo kommune på østsiden av veien vår. Det er ca 27 parseller i litt ulik størrelse. Parsellhagelaget har felles redskapsskjul, en kompostbinge



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.

Diagrammet under er en visuell presentasjon over kostnadsbildet i Nedre Silkestrå Borettslag i 2024. Inkludert i diagrammet er også avdrag på lån, selv om det teknisk sett ikke er en kostnad.

Andelseiere kan bruke oversikten til å gi en grov oversikt over hva felleskostnadene går til.





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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2024, 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 uavhengighetsstandarter) 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører i regnskapet
14 av 29 Årsregnskap 2024.pdf



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, 20. Mars 2025
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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 451 320	790 504
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 575 257	786 535
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	11 047
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-119 330	-133 100
Innsk. øremerk. bankkto		-6 981	-3 667
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 448 946	660 815
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 900 266	1 451 320

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 008 006	2 679 013
Kortsiktig gjeld	-1 107 740	-1 227 693
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 900 266	1 451 320



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 939 193	9 840 242	9 716 000	9 753 000
Andre inntekter	3	218 067	9 507	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 157 260	9 849 749	9 716 000	9 753 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-731 804	-684 382	-779 900	-882 000
Styrehonorar	5	-200 000	-230 000	-200 000	-300 000
Avskrivninger	15	0	-11 047	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 500	-14 250	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-198 685	-188 685	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-231 316	-23 422	-100 000	-250 000
Kontingenter		-29 200	-29 200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-681 709	-1 252 379	-1 440 000	-4 830 000
Forsikringer		-471 475	-383 085	-425 000	-510 000
Kommunale avgifter	9	-1 962 762	-1 810 575	-1 895 000	-2 180 000
Kostnader sameie	22	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Energi/fyring	10	-2 124 047	-2 338 115	-2 150 000	-2 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-724 068	-781 869	-885 000	-314 000
Andre driftskostnader	11	-531 100	-657 052	-583 500	-664 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 175 667	-8 679 061	-8 948 400	-12 681 000
DRIFTSRESULTAT		1 981 593	1 170 688	767 600	-2 928 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	67 643	30 949	0	0
Finanskostnader	13	-473 980	-415 102	-660 000	-694 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-406 337	-384 153	-660 000	-694 000
ÅRSRESULTAT		1 575 257	786 535	107 600	-3 622 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 575 257	786 535		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	62 300 000	62 300 000
Tomt		1 854 270	1 854 270
Andre varige driftsmidler	15	5	5
Miljøbankkonto, øremerket		222 345	184 252
SUM ANLEGGSMIDLER		64 376 620	64 338 527
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		29 062	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	36 747
Andre kortsiktige fordringer		0	-1 203
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	22	276 227	292 541
Driftskonto OBOS-banken		1 045 643	1 315 947
Driftskonto OBOS-banken II		12 157	25 745
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 532	38 018
Sparekonto OBOS-banken		2 625 385	971 217
SUM OMLØPSMIDLER		4 008 006	2 679 013
SUM EIENDELER		68 384 626	67 017 540
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Opptjent egenkapital		29 292 466	27 717 209
SUM EGENKAPITAL		29 307 066	27 731 809
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 744 300	7 863 630
Borettsinnskudd	17	30 014 400	30 014 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	211 120	180 008
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 969 820	38 058 038



KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		705 755	753 176
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	49 222	62 550
Påløpte renter		2 534	40 488
Påløpte avdrag		0	10 249
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	22	276 227	292 541
Annen kortsiktig gjeld	20	74 002	68 690
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 107 740	1 227 693

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

68 384 626 67 017 540

Pantstillelse	21	38 743 500	38 743 500
Garantiansvar	22	1 971 428	1 812 859

Oslo, 18.03.2025

Styret i Nedre Silkestrå Borettslag

Lars Barlindhaug /s/

Carl Henrik Engel Sagstad /s/

Ane Garborg Tronsaune
/s/

Aslaug Margrethe Vassbotn
/s/

Olav Aagaard /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 251 993
Brensel	2 003 232
Internett	388 068
Eiendomsskatt	295 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 939 193

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering Borettslag Øvre Silkestrå	74 228
Miljøtilskudd	34 375
Tryg Forsikring Skadesak 2023	109 464
SUM ANDRE INNTEKTER	218 067

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-517 496
Påløpte feriepenger	-74 002
Arbeidsgiveravgift	-113 449
Pensjonskostnader innskudd	-13 008
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-378
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Personalforsikring	-9 522



Arbeidsklær -199

SUM PERSONALKOSTNADER -731 804

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 1,5 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 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag og bevertning for kr 6 196, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-55 656
OPAK AS	-84 425
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 655
DigitalIT Torkild Engebretsen	-10 080
Selvaag Prospekt	-62 500

SUM KONSULENTHONORAR -231 316

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-192 989
Drift/vedlikehold VVS	-159 826
Drift/vedlikehold elektro	-27 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-196 229
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 466
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 538
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 161
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -681 709

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-296 095
Vann- og avløpsavgift	-1 500 833
Renovasjonsavgift	-165 834

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 962 762

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

Elektrisk energi	-161 739
Fjernvarme	-1 962 309
SUM ENERGI / FYRING	-2 124 047

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 600
Container	-5 798
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 595
Diverse leiekostnader/leasing	-9 600
Verktøy og redskaper	-10 675
Telefon-/kontormaskiner	-5 187
Driftsmateriell	-23 789
Renhold ved firmaer	-312 072
Andre fremmede tjenester	-44 175
Kontor- og datarekvisita	-4 217
Trykksaker	-7 822
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 196
Andre kontorkostnader	-922
Telefon, annet	-4 577
Porto	-72
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 083
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-56 102
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 952
Velferdskostnader	-5 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-531 100

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 494
Renter av sparekonto i OBOS-banken	61 149
SUM FINANSINNTEKTER	67 643

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-467 460
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-520
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	-473 980



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

VARIGE DRIFTSMIDLER

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****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 496 843

Nedbetalt i år 119 330

-7 744 300

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 744 300**

NOTE: 17**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 1983 -29 843 500

Tilført i 2013 -170 900

SUM BORETT SINNSKUDD **-30 014 400**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -211 120

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-211 120**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -19 532

Andre trekk 611

Skyldig arbeidsgiveravgift -30 301

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-49 222**

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -74 002

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-74 002**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 014 400
Pantelån	7 744 300
TOTALT	37 758 700

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

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

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Nedre Silkestrå Borettslag (NSB) eier 146/1042 deler av Skøyen Vest Sjøppelsug 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 Sjøppelsug SE jf. vedtektene § 2.

Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Skøyen Vest Sjøppelsug SE og utgjør kr. 1 971 428.

Selskapets andel i Skøyen Vest Sjøppelsug SE vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg". Årlig kompensasjon til Skøyen Vest Sjøppelsug SE er inntatt i resultatregnskapet under posten



Større vedlikehold og rehabiliteringer

2025	Drenering	Graving og drenering rundt nr 8,9 mot garasjen og nr 16,17,19 mot terreng.
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 grøntarealene var overgrodd og skapte uoversiktlige gangveier der både syklist 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, grøntanlegg	Installasjon av led-belysninger i oppganger og garasje- og carportanlegg. Vinterbeskjæring av grøntanlegg 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 nødstilfeller 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 parsellhage, 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 restrerende 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	



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

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.