



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 582 135
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SILURVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 385 897	4 094 222
Sum inntekter		4 385 897	4 094 222
Kostnader			
Lønnskostnad		287 229	110 785
Annen driftskostnad		4 416 613	4 040 391
Sum kostnader		4 703 841	4 151 176
Driftsresultat		-317 944	-56 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 908	5 215
Sum finansinntekter		1 908	5 215
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 908	5 215
Ordinært resultat før skattekostnad		-316 036	-51 739
Ordinært resultat etter skattekostnad		-316 036	-51 739
Årsresultat		-316 036	-51 739
Totalresultat		-316 036	-51 739
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-316 036	-51 739
Sum overføringer og disponeringer		-316 036	-51 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 315	1 315
Andre fordringer		124 841	418 456
Sum fordringer		129 156	419 771
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 830	1 100 713
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 830	1 100 713
Sum omløpsmidler		1 336 986	1 520 484
SUM EIENDELER		1 336 987	1 520 485

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		904 700	1 220 736
Sum opptjent egenkapital		904 700	1 220 736
Sum egenkapital		904 700	1 220 736
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		249 219	253 541
Skyldige offentlige avgifter		967	
Annen kortsiktig gjeld		182 100	46 208
Sum kortsiktig gjeld		432 287	299 749
Sum gjeld		432 287	299 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 336 987	1 520 485



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458285

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 582 135
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SILURVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 989 582 135
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 385 897	4 094 222
Sum inntekter		4 385 897	4 094 222
Kostnader			
Lønnskostnad		287 229	110 785
Annen driftskostnad		4 416 613	4 040 391
Sum kostnader		4 703 841	4 151 176
Driftsresultat		-317 944	-56 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 908	5 215
Sum finansinntekter		1 908	5 215
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 908	5 215
Ordinært resultat før skattekostnad		-316 036	-51 739
Ordinært resultat etter skattekostnad		-316 036	-51 739
Årsresultat		-316 036	-51 739
Totalresultat		-316 036	-51 739
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-316 036	-51 739
Sum overføringer og disponeringer		-316 036	-51 739



Organisasjonsnr: 989 582 135
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 315	1 315
Andre fordringer		124 841	418 456
Sum fordringer		129 156	419 771
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 830	1 100 713
Sum omløpsmidler		1 336 986	1 520 484
SUM EIENDELER		1 336 987	1 520 485
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	904 700	1 220 736
Sum opptjent egenkapital	904 700	1 220 736
Sum egenkapital	904 700	1 220 736
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	249 219	253 541
Skyldige offentlige avgifter	967	
Annen kortsiktig gjeld	182 100	46 208
Sum kortsiktig gjeld	432 287	299 749
Sum gjeld	432 287	299 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 336 987	1 520 485



Organisasjonsnr: 989 582 135
SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

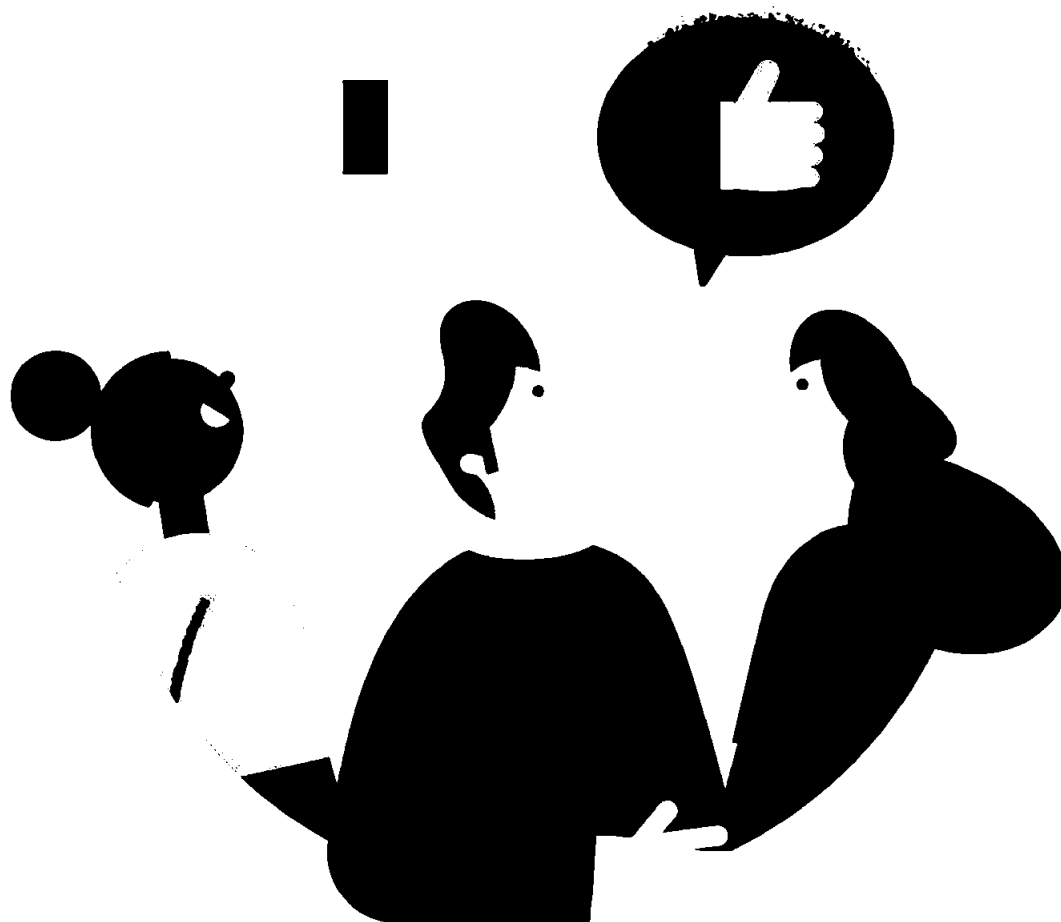
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5982 Silurveien Boligsameie





Til seksjonseierne i Silurveien Boligsameie

Velkommen til årsmøte

Torsdag 09. juni 2022, kl. 18:00

Sted: Bjørnsletta skole, Åsjordet 5, Oslo

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Silurveien Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Silurveien Boligsameie
avholdes Torsdag 09.06.2022 kl. 18:00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag er mottatt

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 05. april 2022
Styret i Silurveien Boligsameie

Vebjørn Walderhaug/s/

Frank Duvholt/s/

Solvei Hage/s/

David Hovland/s/

Ronald Johansen Storhammar/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Vebjørn Walderhaug	Silurveien 49	2021-2022
Styremedlem	Frank Duvholt	Silurveien 47	2021-2023
Styremedlem	Solvei Hage	Silurveien 49	2021-2022
Styremedlem	David Hovland	Silurveien 57	2021-2022
Styremedlem	Ronald Johansen Storhammar	Hartmanns Vei 11 B	2021-2023
Varamedlem	Nicolai Dahlgren	Silurveien 53	2021-2022
Varamedlem	Erlend Miller	Silurveien 57	2021-2022

Valgkomiteen

Torstein Farberg Røislien	Silurveien 49	2021-2022
Tormod Johan Seljevoll	Silurveien 53	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Silurveien Boligsameie

Sameiet består av 99 seksjoner.

Silurveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989582135, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Silurveien 47
Silurveien 49
Silurveien 53
Silurveien 55
Silurveien 57
Silurveien 59

Gårds- og bruksnummer:

28 1229

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Silurveien Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

I løpet av 2021 og frem til 21.4.22 har styret avholdt 14 møter: 26.1.21, 2.3, 15.4, 19.4 (regnskapsmøte med OBOS), 25.5, 10.6, 19.8, 15.9, 25.10, 14.12. 8.2.22, 21.3, 31.3 (regnskapsmøte med OBOS) og 21.4.

Informasjon

Rask og effektiv informasjon til og fra styret er svært viktig. Fra november 2020 har Vibbo overtatt som informasjonsplattform for styret og sameiets beboere. På Vibbo kan sameierne finne informasjon om boligsameiet, aktuelle nyheter, oppslag, temaer av spesiell interesse og nyttig informasjon som f.eks. vedtekter og husordensregler. Pr. 1.4.22 hadde 92 av i alt 99 leiligheter i sameiet en eller flere beboere pålogget Vibbo (<https://vibbo.no/silurveien>). Styret nås lettest på e-post silurvn@styrerrommet.no.

I samsvar med nye regler i Eierseksjonsloven vil vårt boligsameie som hovedregel kommunisere elektronisk med boligeierne. Unntak vil gjelde for boligeiere som aktivt reserverer seg mot dette.

Fra styrets saksbehandling kan nevnes:

Rens av ventilasjonskanaler

Aktiv Ventilasjonsrens AS startet arbeidet med å rense avtrekkskanalene og aggregat i alle leilighetene i januar 2021. Alt støv i ventiler og avtrekkskanaler er renset ved hjelp av roterende børster tilpasset kanalen. Anbefalt rens er hvert 3-5 år, men dette har sannsynligvis ikke vært gjort tidligere i sameiet. Hensikten er å redusere brannfaren, bedre innklimaet samt å øke effekten i kanalene. Ventilasjonsviftene i Park er stort sett fra 2005, og har en normal levetid på 15 år. Det kan derfor være aktuelt å skifte ut disse i 2022. Ganske mange leiligheter hadde defekter og avvik som måtte korrigeres, i hovedsak på beboers regning. På grunn av corona smittefaren måtte ventilasjonsrensen i Panorama tas senere i 2021. Her ble det påpekt at anbefalt filterbyte i ventilasjonsaggregatet er 1-2 ganger i året, men det ble funnet filtre som var 6 år gamle. De samlede kostnader for dette oppdraget kom på drøyt 150.000 kroner.

Skjeggkre-aksjon

Sameiet har de siste par årene vært plaget av forekomster av skjeggkre, som har kommet og gått. Skjeggkre er ikke skadelig for mennesker og dyr, men uvesenet oppfattes som ekle og udelikate, og er vanskelig å komme til livs siden de i boligblokker har gode muligheter til å bevege seg mellom leilighetene. Folkehelseinstituttet har drevet omfattende forskning og utvikling også på dette, og anbefaler en effektiv metode med forgiftet åte. Denne metoden ble utprøvet i Silurveien 49 i 2020, med godt resultat. En fellefangst vinteren 2021 avdekket at også Park er plaget av skjeggkre, og i samråd med Norsk Hussopp Forsikring og Nokas Skadedyrkontroll ble det gjennomført en sanering i Park i april 2021. Denne type skjeggkrebekjempelse er mest effektiv om den kan gjennomføres i alle leilighetene.

Elbil-lading

Silurveien Boligsameie har i flere år lagt til rette for å installere elbillading til den enkelte beboers parkeringsplass. Vårt tidligere opplegg er nå erstattet med et Zaptec-system, med etablering av en felles infrastruktur for alle. Det nye opplegget vil gi en verdiøkning ved salg av leiligheten ved at det er etablert en fremtidsrettet løsning for lading av elbil.

Arbeidet ble gjennomført i april 2021. Etablering av infrastruktur (kabling frem til parkeringsplass) anses som felleskostnad. Ladeboksen bekostes av den enkelte. Utgifter til strøm vil fordeles etter forbruk. Investering i nødvendig infrastruktur ble totalt 286.000 kroner (minus 53.380 kroner i offentlig støtte fra Oslo kommune).

Drenering – Park

For å forhindre overvannsløkkasje ved nordveggen i Silurveien 57 og 59 var det nødvendig å få R Utemiljø AS til å grave en drengroft og legge ny dreenspapp langs veggen. (April 2021, kostnad kr. 220.000.)

Kartlegging av energiforbruket

Ikke minst p.g.a. de sterkt økende strømprisene, har styret gått kritisk gjennom strømforbruket i sameiet. Det første tiltaket har vært å bytte lysarmaturene til LED og montere bevegelsesdetektorer i Park-garasjen, utført i januar 2022 til en samlet kostnad på 130.000 kroner. Den mest energikrevende posten er uten tvil vannoppvarmingen i Park.

Utbyggingsprosjekter i Silurveien

Det er for tiden 3 nye utbyggingsprosjekter på gang i Silurveien. Om alle tre prosjektene blir realisert, vil dette bety en dramatisk forverring av trafikksituasjonen langs hele Silurveien. Prosjektet «Silurveien 18-20» (kalt «Trio Silur») er nå vedtatt politisk. Silurveien 45: Telenors trafostasjon skal beholdes, mens øvrig virksomhet i bygget blir endret til boliger. Det opprinnelige forslaget er tatt ned til 4 etasjer pluss sokkel. Det mest omfattende prosjektforslaget gjelder Silurveien 41, hvor forslagsstilleren ønsker å bygge 8 boligblokker i 7-8 etasjer.

Styret har i forbindelse med utbyggingsprosjektene sendt Plan- og bygningsetaten og Byutviklingsutvalget i Oslo kommune merknader/innsigelser som omfatter bl.a. bygningshøyde, trafikk og støy samt utomhusarealer. Vi har også hatt møte med Ullern bydelsutvalg om denne saken, og har løpende kontakt med nøkkelpersoner i politiske partier.

Sameiets økonomi

Den kostnadsposten som smadret regnskapet i 2021 var energi/fyring, hvor de faktiske kostnadene økte med kr. 379.000 (+ 91 %) over det foregående år. I tillegg kom en del ikke-budsjetterte kostnader som f.eks. rens av ventilasjonskanaler (kr. 150.000), og infrastruktur for elbil-lading (kr. 233.000).

Det forventes fortsatt svært høye priser på strøm utover i 2022. Styret fant det derfor nødvendig å øke felleskostnadene (husleien) med 5 % fra januar 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 385 897,-.

Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 703 841,-.

Dette er høyre enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til infrastruktur el-billading, i tillegg til rekordhøye strømkostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 316 036,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 904 699,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er de største kostnadspostene forventet å være som følger:

- Utskifting av de optiske branndetektorene i Park: Disse har normalt en levetid på 14 år, og bør derfor skiftes ut i 2022. (Antatt kostnad ca. kr. 150.000.)
- Heisalarm: Telenor vil ikke lenger tilby eller reparere fast telefonlinje for heisalarmer. Vi har derfor avtalt med Otis om å få installert et nytt system basert på GSM-nettet. Dette må utføres i 4. kvartal. (Pris kr. 141.000.)

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med nær samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 33 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar.

Lån

Silurveien Boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1/1-2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Silurveien Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Silurveien Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WAB3L-6V7T0-K1XCE-V0P5S-CB00K-Y6Z0H



SILURVEIEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 989 582 135, KUNDENR. 5982

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 295 301	4 058 722	4 195 000	4 393 000
Ladepunkt		17 139	0	0	0
Andre inntekter	3	73 457	35 500	59 001	60 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 385 897	4 094 222	4 254 001	4 453 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-97 229	-10 785	-27 001	-27 001
Styrehonorar	5	-190 000	-100 000	-190 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-11 950	-10 479	-15 000	-15 001
Forretningsførerhonorar		-167 123	-162 493	-166 000	-171 001
Konsulenthonorar	7	-38 060	-58 944	-90 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 691 565	-1 610 554	-1 350 000	-1 115 000
Forsikringer		-383 277	-359 418	-370 000	-416 000
Kommunale avgifter	9	-713 324	-704 157	-715 001	-740 000
Energi/fyring	10	-797 397	-418 123	-370 000	-782 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 091	-323 659	-335 000	-345 001
Andre driftskostnader	11	-276 826	-392 564	-450 002	-318 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 703 841	-4 151 176	-4 078 004	-4 169 000
DRIFTSRESULTAT		-317 944	-56 954	175 997	284 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 908	5 215	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 908	5 215	0	0
ÅRSRESULTAT		-316 036	-51 739	175 997	284 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-509 596	-245 299		
Til vedlikeholdsfond		193 560	193 560		



**SILURVEIEN BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 989 582 135, KUNDENR. 5982**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		216	2 668
Kundefordringer		4 315	1 315
Forskuddsbetalte kostnader		92 526	82 340
Andre kortsiktige fordringer	14	32 099	333 448
Driftskonto OBOS-banken		216 523	138 596
Skattetrekkkonto OBOS-banken		350	350
Sparekonto OBOS-banken		400 762	540 329
Sparekonto OBOS-banken II Vedlikeholdsfond		590 195	395 542
Innestående i andre banker		0	25 896
SUM OMLØPSMIDLER		1 336 986	1 520 484
SUM EIENDELER		1 336 986	1 520 485
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	904 699	1 220 736
SUM EGENKAPITAL		904 699	1 220 736
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 257	36 229
Leverandørgjeld		249 219	253 541
Skyldige offentlige avgifter	16	967	0
Annen kortsiktig gjeld	17	149 843	9 979
SUM KORTSIKTIG GJELD		432 287	299 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 336 986	1 520 485
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Oslo 05. april 2022
Styret i Silurveien Boligsameie

Vebjørn Walderhaug/s/ Frank Duvholt/s/ Solvei Hage/s/
David Hovland/s/ Ronald Johansen Storhammar/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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



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

Felleskostnader	Park	2 493 720
Felleskostnader	Panorama	1 498 716
Vedlikeholdsfond	Park	118 692
Vedlikeholdsfond	Panorama	74 868
Avregning gass	Panorama	109 180
Strøm elbil	Panorama	5 250
Parkering	Panorama	2 125

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 302 551**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strøm elbil	-7 250
-------------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 295 301**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Flyttegebyr	20 000
Regnskapskorrigeringer	77
Tilskudd fra Oslo kommune	53 380

SUM ANDRE INNTEKTER **73 457**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-54 875
Påløpte feriepenger	-6 859
Arbeidsgiveravgift	-35 494

SUM PERSONALKOSTNADER **-97 229**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 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 2020/2021, og er på kr 190 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 166, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 950.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 254
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 806

SUM KONSULENTHONORAR **-38 060**



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

Drift/vedlikehold bygninger	-384 619
Drift/vedlikehold VVS	-17 337
Drift/vedlikehold elektro	-18 654
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-359 917
Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 487
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-36 174
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 400
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-186 359
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-367 500
Egenandel forsikring	-39 775
Kostnader dugnader	-2 344
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 691 565

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-418 984
Renovasjonsavgift	-294 340
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-713 324

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-712 918
Andre fyringskostnader	-84 479
SUM ENERGI / FYRING	-797 397

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 586
Container	-4 153
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 154
Driftsmateriell	-418
Lyspærer og sikringer	-15 410
Vaktmestertjenester	-68 267
Renhold ved firmaer	-152 690
Andre fremmede tjenester	-923
Trykksaker	-1 309
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 166
Andre kontorkostnader	-9 018
Porto	-1 843
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 840
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-276 826



**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 629
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	279
SUM FINANSINTEKTER	1 908

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning		
Tilgang 2012	82 498	
Avskrevet tidligere	-82 499	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt mellomværende mot Drogseth as - til motregning	14 960
Avsatt viderefakturerte kostnader - el-billading	17 139
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 099

NOTE: 15**OPPTJENT EGENKAPITAL**

	Park	Panorama	Sum
IB 01.01.2021			
Opptjent egenkapital	945 285	-119 129	826 156
vedlikeholdsfond	243 253	151 326	394 579
Resultat 2021 :			
disponert vedlikeholdsfond	118 692	74 868	193 560
fra opptjent egenkapital	-139 290	-370 306	-509 596
UB 31.12.21	1 167 940	-263 241	904 699
SUM EGENKAPITAL			-904 699

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-967
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-967

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 859
Gebyrer	35
Påløpte kostnader, energi leverandørfaktura	-143 019
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-149 843





5982 - SILURVEIEN BOLIGSAMEIE - SILURVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

TEKST	PARK	PANORAMA	BELØP
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	2 612 412	1 682 889	4 295 301
LADEPUNKT	12 116	5 023	17 139
ANDRE INNTEKTER	48 897	24 560	73 457
SUM DRIFTSINNTEKTER	2 673 425	1 712 472	4 385 897
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-59 845	-37 384	-97 229
STYREHONORAR	-116 945	-73 055	-190 000
REVISJONSHONORAR	-7 355	-4 595	-11 950
FORR.FØRERHONORAR	-102 864	-64 259	-167 123
KONSULENTHONORAR	-23 426	-14 634	-38 060
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-874 302	-817 262	-1 691 565
FORSIKRINGER	-235 910	-147 366	-383 277
KOMMUNALE AVGIFTER	-328 915	-384 408	-713 324
ENERGI / FYRING	-565 153	-232 244	-797 397
KABEL- / TV-ANLEGG	-207 483	-129 608	-337 091
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-173 106	-103 720	-276 826
SUM DRIFTSKOSTNADER	-2 695 305	-2 008 536	-4 703 841
DRIFTSRESULTAT:	-21 880	-296 064	-317 944
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	1 282	626	1 908
RES. FINANSINNT/KOSTN.	1 282	626	1 908
RESULTAT	-20 598	-295 438	-316 037





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Ronald Johansen Storhammar Hartmanns Vei 11B, Oslo

B. Som styremedlemmer for 1-2 år foreslås:

David Hovland Silurveien 57

Jacob Glømmen Bostad Silurveien 55

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Frank Duvholt Silurveien 47

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Erlend Miller Silurveien 57

2. Christoffer Dybdahl Silurveien 55

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Randi Bragstad Silurveien 55

Vebjørn Walderhaug Silurveien 49

I valgkomiteen for Silurveien Boligsameie

Torstein Farberg Røislien
Tormod Johan Seljevoll





Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret nås lettest på epost: silurvn@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Silurveien Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS som kan kontaktes på telefon 408 78 067 eller via mail: post@bygardsvaktmesteren.no. Hva angår snømåking og gartnerarbeid er VaktmesterCompagniet AS (post@vaktmestercompagniet.no) rette vedkommende.

Parkering

Sameiet består av Park garasje og Panorama garasje. Park har totalt 74 parkeringsplasser hvorav 5 gjesteplasser. Panorama har totalt 40 parkeringsplasser hvorav 5 gjesteplasser og mc-parkering. Leie av parkeringsplass mellom seksjonseiere avtales på privat basis og i henhold til sameiets husordensregler.

Nøkler/skilt

Ekstranøkkel kan bestilles til kostpris ved å sende epost til silurvn@styrommet.no. Husk å angi antall og komplett systemnummer (hele nummeret på nøkkelen som skal bestilles)

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648164. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.





Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Silurveien Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.





5982 Silurveien Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

