



Årsmøte 2022

Siloveien 2-14 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 15. juni 2022

Velkommen til årsmøte i Siloveien 2-14 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 15. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5164>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Siloveien 2-14 Borettslag

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksander Myhre H Hagelund og Henrikke Aashammer er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5164 Siloveien 2-14 Borettslag - Årsrapport.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elisabeth Suhr

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrikke Aashammer

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aleksander Hagelund
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elisabeth Suhr	Siloveien 8	2021 – 2022
Styremedlem	Aleksander Myhre H Hagelund	Voksenkollveien 14 B	2021 – 2023
Styremedlem	Odd Karsten M Svartaas	Siloveien 2	2021 – 2023
Styremedlem	Silje Videsjorden	Siloveien 8	2021 – 2023
Varamedlem	Henrikke Aashammer	Siloveien 12	2021 – 2022
Varamedlem	Marie Eliassen	Siloveien 6	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Siloveien 2-14 Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

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

Siloveien 2-14

Gårds- og bruksnummer:

83 129

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

Siloveien 2-14 Borettslag 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. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets årsrapport 2021-22

Styret har i løpet av perioden gjennomført ti møter, både fysiske og digitale. Her diskuterer vi den daglige driften av borettslaget, samt større vedlikeholdsoppgaver og endringsprosjekter. I tillegg har vi jevnlig kontakt om mindre oppgaver og henvendelser. Styret besluttet tidlig i år at generalforsamlingen skulle gjennomføres digitalt. Vi håper å kunne gå tilbake til fysisk generalforsamling fra neste år, slik at vi alle i nabolaget får muligheten til å møtes. Styret ønsker å fortsette arbeidet i året som kommer, og stiller derfor til gjenvalg.

Hva har vi gjort i år?

- Borettslagets tidligere nettside er flyttet til Vibbo. All informasjon skal finnes her og oppdateres jevnlig. Her kommer det også nyheter fra styret, og vi anbefaler alle å sjekke Vibbo jevnlig og eventuelt laste ned appen. Det er også mulig å kontakte styret direkte i Vibbo. Den viktigste informasjonen finner du også på oppslagstavlen i oppgangen.
- Vi har opplevd vannmangel, høye strømpriser, generell prisøkning i samfunnet, krig og pandemi. På bakgrunn av dette, måtte felleskostnadene økes rundt årsskiftet. Styret oppfordrer derfor alle til å tenke på forbruket av vann, spesielt varmtvann. Selv om du ikke betaler direkte for oppvarming og varmtvann, bidrar vi alle inn på den felles totalen.
- Utendørs belysning er byttet ut av ElektroSivert AS.
- Vi har fått ny vaktmester, Hasan Taylan, fra Vaktmester Andersen. Kontaktinformasjon til Hasan finner du på Vibbo under tema "vaktmester" og på oppslagstavlen i oppgangen. Vaktmester ordner nye skilt til ringeklokker og postkasser.
- Det er gjennomført rutinemessig HMS-arbeid.
- I 2019 inngikk borettslaget en opsjonsavtale med Axer om potensielt salg av tomten som er parkeringsplass i dag, for utbygging av boliger. Som del av avtalen vil Siloveien få innendørs parkering og sykkelparkering, samt utbedrede uteområder og en økonomisk kompensasjon. Det har ikke vært noen fremgang i saken grunnet bygge- og deleforbud i Sinsenbyen. Avtalen gikk ut i april i år, men styreleder hadde møte med utvikler og arkitekt 23.05.22 om potensiell forlengelse av avtalen. De har ikke gitt opp at det er mulig å få til noe på tomten. Nytt styre vil ta dette arbeidet videre og beboere vil bli varslet før man eventuelt forlenger avtalen.
- Det har blitt foretatt en reparasjon på den ene vaskemaskinen i vaskeriet. I tillegg er det kjøpt inn feiebrett og kluter, som gjerne kan benyttes for å holde det rent og hyggelig der.
- Det har vært gjentatte strømbrudd i området denne våren. Nettselskapet, Elvia, ble kontaktet flere ganger, men hadde ikke funnet årsaken til problemene. Vi krysser fingrene for at det blir lenge til neste strømbrudd.

- Tørkebåsen har blitt stivet av slik at den kan brukes. Vi minner om at sykler og mopeder ikke skal parkeres her. Sykler kan settes i én av to boder, mopeder kan parkeres innerst på parkeringsplassen.
- Vi har gjennomført en befaring på låsesystemet i blokken. Mange av sylindrene er slitte, og bør byttes på sikt. Vi undersøker ulike løsninger på dette.

Hva står på planen fremover?

- Husordensreglene er utdaterte og skal oppdateres når generalforsamlingen er overstått.
- Vi har sett oss nødt til å utbedre ventiler på varmesystemet til blokka. Disse er såpass gamle at bristepunktet er nær. Vi har avtalt med Varme- og sanitærvakta på Sinsen til å utføre arbeidet for oss. Vi vil starte så fort det er varmt nok til å skru av og tappe varmeanlegget. Arbeide vil ta ca 1 mnd og vil innbefatte punktsanering av asbest rundt alle ventiler, tømning av systemet, renovering av ventiler og sluttisolering. Deretter vil det bli kalibrering og fylling av systemet igjen.
- Vi har begynt å se på en utbedring av vår private hage, Snippen. Dette arbeidet vil fortsette i samarbeid med Vaktmester Andersen.
- Plantekassene er flyttet frem og klare for sesongen. Informasjon om fordeling er delt på Vibbo og Facebook.
- Vi ser på muligheten for å få liv i lampen i sykkelskuret. Eventuelt om man kunne hatt en lampe på utsiden også, slik at det er lettere å låse opp boden på kvelden. I tillegg vil dette gi bedre lysforhold bak blokken uten å være sjenerende.

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

Vennlig hilsen

Styret i Siloveien 2-14

Elisabeth Våland Suhr - Styreleder, Vibbo

Aleksander Myhre H. Hagelund - Styremedlem, Parkering, HomeNet

Silje Videsjorden - Styremedlem, HMS

Odd Karsten Svartaas - Styremedlem, E-post

Henrikke Aashammer - Varamedlem, Dugnad

Marie Eliassen - Varamedlem, Systemnøkler

[Siloveien 2-14 Borettslag | Vibbo](#)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 059 837.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 137 144.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til energi.

Resultat

Årets resultat på kr 774 119 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen. Det betyr at årsresultatet ikke korrigeres, som følge av IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 417 524 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 248 000.

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.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Siloveien 2-14 Borettslag.

Lån

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

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 2022.

Budsjettet er basert på følgende økninger av felleskostnadene fra 01.01.2022:

- Kategori 106 Felleskostnader er økt med 3 %
- Kategori 004 Fjernvarme er økt med 29 %

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Siloveien 2-14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Siloveien 2-14.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-18 11:43:46 UTC



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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		386 839	-65 017	386 839	417 523
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		774 119	1 169 563	953 079	1 068 580
Økning annen langsiktig gjeld	19	4 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-747 435	-717 707	-748 000	-755 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		30 684	451 856	205 079	313 580
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		417 524	386 839	591 918	731 103
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		577 202	502 161		
Kortsiktig gjeld		-159 678	-115 322		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		417 524	386 839		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		547 716	551 581	542 292	534 456
Innkrevde felleskostnader	2	2 506 871	2 493 171	2 493 708	2 755 544
Andre inntekter	3	5 250	3 690	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 059 837	3 048 442	3 036 000	3 290 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-109 672	-17 000	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 494	-9 159	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-109 245	-106 218	-109 000	-113 000
Konsulenthonorar		0	-5 750	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-154 059	-149 996	-178 500	-248 000
Forsikringer		-132 095	-125 710	-123 000	-145 000
Kommunale avgifter	8	-354 204	-349 703	-353 000	-364 000
Energi/fyring	9	-747 696	-340 395	-515 000	-690 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 896	-193 750	-194 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-298 536	-173 552	-295 300	-309 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 137 144	-1 683 905	-1 923 800	-2 221 420
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		922 693	1 364 537	1 112 200	1 068 580
DRIFTSRESULTAT		922 693	1 364 537	1 112 200	1 068 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 859	13 404	0	0
Finanskostnader	12	-162 433	-208 378	-159 121	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-148 574	-194 974	-159 121	0
ÅRSRESULTAT		774 119	1 169 563	953 079	1 068 580
Overføringer:					
Til annen egenkapital		774 119	1 169 563		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 259 570	7 259 570
Tomt		2 593 270	2 593 270
SUM ANLEGGSMIDLER		9 852 840	9 852 840
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	22 997	18 948
Driftskonto OBOS-banken		551 646	480 043
Driftskonto OBOS-banken II		1 293	1 906
Sparekonto OBOS-banken		1 266	1 264
SUM OMLØPSMIDLER		577 202	502 161
SUM EIENDELER		10 430 042	10 355 001
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 500		28 000	28 000
Annen egenkapital	15 16	-2 219 642	-2 993 761
SUM EGENKAPITAL		-2 191 642	-2 965 761
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 261 993	9 009 428
Borettsinnskudd	18	4 168 312	4 168 312
Annen langsiktig gjeld	19	31 700	27 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 462 005	13 205 440
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		157 823	113 501
Påløpte renter		1 856	1 821
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 678	115 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 430 042	10 355 001
Pantstillelse	20	25 792 822	25 792 822
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2022
Styret i Borettslaget Siloveien 2-14

Elisabeth Suhr /s/

Aleksander Myhre H Hagelund /s/Odd Karsten M Svartaas /s/

Silje Videsjorden /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 677 888
Fjernvarme	504 384
Internett	193 536
Parkering	187 900
Kapitalkostnader på IN-lån	535 924
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	11 792
Overført til kapitalkostnader	-547 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 563 708

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-56 837
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 506 871

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	5 250
SUM ANDRE INNTEKTER	5 250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 494.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 498
Drift/vedlikehold VVS	-1 304
Drift/vedlikehold elektro	-68 004
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 627
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 136
Kostnader dugnader	-2 490
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-154 059

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-197 875
Renovasjonsavgift	-156 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-354 204

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-37 245
Fjernvarme	-710 451
SUM ENERGI / FYRING	-747 696

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 157
Diverse leiekostnader/leasing	-28 222
Driftsmateriell	-645
Lyspærer og sikringer	-3 499
Vaktmestertjenester	-134 446
Renhold ved firmaer	-107 169
Snørydding	-595
Andre fremmede tjenester	-538
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-770
Bank- og kortgebyr	-2 445
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-298 536

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 857
SUM FINANSINTEKTER	13 859

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-125 506
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 927
SUM FINANSKOSTNADER	-162 433

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt.

Gnr.83/bnr.129

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	1 558
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	8 036
Balkong	8 960
Felleskostnader innbetalt til feil selskap	4 443
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 997

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-2 304 412
Egenkapital fra IN tidligere	443 448
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-358 678
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 219 642

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2018	-6 937 848	
Øket 2018	-500 000	
Nedbetalt tidligere	620 761	
Nedbetalt i år	236 646	
		-6 580 441

OBOS01 (Opprinnelig Eika Boligkreditt AS lån 1)

Renter 31.12: 2,05 %, løpetid 16 år

Opprinnelig, 2004	-9 240 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 604 211	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	510 789	
Nedbetalt tidligere, IN	443 448	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 681 552

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 261 993
------------------------------------	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD	-4 168 312
----------------------------	-------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-31 700
-----------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-31 700
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 168 312
Pantelån	8 261 993
Beregnete IN-forpliktelser	84 770
TOTALT	12 515 075

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Siloveien 2-14 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Øivind Martinsen.

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

Renhold

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

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven

om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2008 - 2008	Oppussing av oppgangene	
2003 - 2004	Våtromsrehabilitering	Ekstra generalfors. 28.05.03 vedr. total våtromsrehabilitering. Gjelder både rør og innvendig bad.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 8.06.22 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 15.06.22

Selskapsnummer: 5164 **Selskapsnavn:** Siloveien 2-14 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Aleksander Myhre H Hagelund og Henrikke Aashammer er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Elisabeth Suhr

Styremedlem (1 skal velges)

Henrikke Aashammer

Varamedlem (1 skal velges)

Aleksander Hagelund

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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.