



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 180 603
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØKERNLY BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 27.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 241 851	6 250 189
Sum inntekter		7 241 851	6 250 189
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 188 610	2 261 421
Sum kostnader		2 291 300	2 364 111
Driftsresultat		4 950 551	3 886 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73	922
Sum finansinntekter		73	922
Annen finanskostnad		469 568	954 290
Sum finanskostnader		469 568	954 290
Netto finans		-469 495	-953 368
Ordinært resultat før skattekostnad		4 481 056	2 932 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 481 056	2 932 710
Årsresultat		4 481 056	2 932 710
Totalresultat		4 481 056	2 932 710
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 481 056	2 932 710
Sum overføringer og disponeringer		4 481 056	2 932 710



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		133 376 000	133 376 000
Sum varige driftsmidler		133 376 000	133 376 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		133 376 000	133 376 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			13 333
Andre fordringer		24 904	23 575
Sum fordringer		24 904	36 908
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 462 244	1 989 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 462 244	1 989 464
Sum omløpsmidler		1 487 149	2 026 372
SUM EIENDELER		134 863 149	135 402 372

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		250 000	250 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 741 707	35 260 651
Sum opptjent egenkapital		39 741 707	35 260 651
Sum egenkapital		39 991 707	35 510 651
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 354 262	58 229 406
Øvrig langsiktig gjeld		40 052 501	40 033 908
Sum annen langsiktig gjeld		93 406 763	98 263 314
Sum langsiktig gjeld		93 406 763	98 263 314
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 458 449	1 585 403
Leverandørgjeld		821	6 305
Skyldige offentlige avgifter		5 409	
Annen kortsiktig gjeld			36 699
Sum kortsiktig gjeld		1 464 679	1 628 407
Sum gjeld		94 871 442	99 891 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 863 149	135 402 372



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287433

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 180 603
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØKERNLV BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 996 180 603
ØKERNLY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 241 851	6 250 189
Sum inntekter		7 241 851	6 250 189
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 188 610	2 261 421
Sum kostnader		2 291 300	2 364 111
Driftsresultat		4 950 551	3 886 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73	922
Sum finansinntekter		73	922
Annen finanskostnad		469 568	954 290
Sum finanskostnader		469 568	954 290
Netto finans		-469 495	-953 368
Ordinært resultat før skattekostnad		4 481 056	2 932 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 481 056	2 932 710
Årsresultat		4 481 056	2 932 710
Totalresultat		4 481 056	2 932 710
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 481 056	2 932 710
Sum overføringer og disponeringer		4 481 056	2 932 710



Organisasjonsnr: 996 180 603
ØKERNLY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 133 376 000 133 376 000
Sum varige driftsmidler 133 376 000 133 376 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 133 376 000 133 376 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 13 333
Andre fordringer 24 904 23 575
Sum fordringer 24 904 36 908

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 462 244 1 989 464
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 462 244 1 989 464

Sum omløpsmidler 1 487 149 2 026 372

SUM EIENDELER 134 863 149 135 402 372

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 250 000 250 000
Sum innskutt egenkapital 250 000 250 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	39 741 707	35 260 651
Sum opptjent egenkapital	39 741 707	35 260 651
Sum egenkapital	39 991 707	35 510 651
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	53 354 262	58 229 406
Øvrig langsiktig gjeld	40 052 501	40 033 908
Sum annen langsiktig gjeld	93 406 763	98 263 314
Sum langsiktig gjeld	93 406 763	98 263 314
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 458 449	1 585 403
Leverandørgjeld	821	6 305
Skyldige offentlige avgifter	5 409	
Annen kortsiktig gjeld		36 699
Sum kortsiktig gjeld	1 464 679	1 628 407
Sum gjeld	94 871 442	99 891 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	134 863 149	135 402 372



Organisasjonsnr: 996 180 603
ØKERNLY BORETTSLAG

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

Økernly Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 27. april 2022

Selskapsnummer: 667





Velkommen til årsmøte i Økernly 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 20. april kl. 18:00 og lukker 27. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/667>

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 møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Vedtektsendring - Korttidsutleie
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Økernly 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 møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Christoffer Tuft velges som møteleder

Sak 3

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

Arild Engen og Anne-Stine Ruud Husevåg er valgt.

Sak 4

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. 667 Årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000

Sak 6

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:



Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 7

Vedtektsendring - Korttidsutleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av vedtektene 4-2 Overlating av bruk:

Styret foreslår å legge til et nytt punkt i vedtektene som omhandler overlating av bruk. Da denne paragrafen ble skrevet var korttidsutleie som for eksempel AirBnB ukjent. I ettertid har dette blitt tatt inn som et eget punkt i borettslagsloven, og kan med fordel også gå inn i våre vedtekter.

Nytt punkt (7)

Korttidsutleie av leiligheter er tillatt inntil 30 døgn pr kalenderår i henhold til borettslagslovens bestemmelser. Slik utleie skal meldes til styret i forkant av hvert leieforhold, med starttidspunkt og varighet.

Ved korttidsutleie er det ikke anledning for leietakerne å benytte gjesteparkeringen med leilighetens parkeringskort.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i vedtektene.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Morten P Husevåg Ruud

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Morten P Husevåg Ruud Adresse Økern Torgvei 5 A

Navn: Gisle Espolin Johnson Adresse Dovresvingen 7 A

Navn: Jan Martin Ryan Adresse Økern Torgvei 5 A

Som styremedlem foreslås:

Navn: Pooja Singh

Navn: Arild O. Mathisen

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Navn: Maria Andenes

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Jonas Buensoz

2. Navn: Henning Solhaug

3. Navn: Esmael Akbari

I tillegg ønsker Jan Stenberg, Økern Torgvei 5 A og stille som varamedlem.



D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Morten P Husevåg Ruud

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Maria Andenes

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tor Martinsen

Navn: Harald Haugom Olsen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten P Husevåg Ruud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild O. Mathisen
- Pooja Singh

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Maria Andenes

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Esmael Akbari
- Henning Solhaug
- Jan Stenberg
- Jonas Buensoz



Sak 9

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:

- Morten P Husevåg Ruud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Maria Andenes

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Harald Haugom Olsen
- Tor Martinsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Engen	Økern Torgvei 5 B
Nestleder	Morten P Husevåg Ruud	Økern Torgvei 5 A
Styremedlem	Gisle Espolin Johnson	Dovresvingen 7A
Styremedlem	Wenche Larsen	Økern Torgvei 5 B
Styremedlem	Jan Martin Ryan	Økern Torgvei 5 A
Varamedlem	Maria Andenes	Økern Torgvei 5 A
Varamedlem	Jonas Buensoz	Økern Torgvei 5 B
Varamedlem	Aleksander Lorentzen	Økern Torgvei 5 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Arild Engen Økern Torgvei 5 B

Varadelegert

Tor Martinsen Økern Torgvei 5 A

Valgkomiteen

Tor Martinsen

Økern Torgvei 5 A

Harald Haugom Olsen

Økern Torgvei 5 A

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

Generelle opplysninger om Økernly Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Økernly Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996180603, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Økern Torgvei 5

Økern Torgvei 7

Gårds- og bruksnummer:

123 799

127 799

Første innflytting skjedde i 2011.

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



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 859 951.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak feil i budsjett for 2021.

Andre inntekter er nærmere beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 291 300 i henhold til budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 4 481 056 og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2 381 900 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 2 099 156.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 22 470 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



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 150 000 til ordinær drift.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Lån

Økernly Borettslag har 1 lån i Husbanken. Lånet er et annuitetslån med halvårlig forfall, p.t. er renten 0,89 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Økernly Borettslag har 1 lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall, p.t. er renten 2,5 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskape

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 2,5 % for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 15 % fra 01.05.2022. Det reelle behovet på kort sikt er imidlertid høyere enn dette. Derfor mener styret at det er nødvendig å ta opp et kortsiktig lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsforpliktelsene uten at felleskostnadene må økes ytterligere i løpet av året.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ØKERNLY EIERSEKSJONSSAMEIE

Borettslaget er medeier i sameiet Økernly eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Økernly Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Økernly Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning – Økernly Borettslag



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 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>.

Oslo, 24. Mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ØKERNLY BORETTSLAG ORG.NR. 996 180 603, KUNDENR. 667

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.		397 965	230 109	397 965	22 470
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 481 056	2 932 710	3 211 700	2 205 400
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 493 244	-2 343 450	-2 493 000	-2 505 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-2 381 900	-1 200 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		18 593	278 596	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-375 495	167 856	718 700	-299 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		22 470	397 965	1 116 665	-277 130

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 487 149	2 026 372
Kortsiktig gjeld	-1 464 679	-1 628 407
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22 470	397 965



ØKERNLY BORETTSLAG
ORG.NR. 996 180 603, KUNDENR. 667

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 922 308	3 287 436	3 244 092	2 914 188
Innkrevde felleskostnader	2	1 896 348	1 747 800	2 255 908	1 896 812
Andre inntekter	3	41 295	14 953	40 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 859 951	5 050 189	5 540 000	4 811 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 700	-12 700
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 500	-5 045	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-87 350	-85 220	-87 400	-89 700
Konsulenthonorar	7	-2 619	-12 928	-10 000	-10 000
Kontingenter		-10 000	-10 600	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-166 458	-211 064	-440 000	-150 000
Kostnader sameie	20	-1 617 567	-1 695 653	-1 394 000	-1 534 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 780	-227 142	-244 200	-244 200
Andre driftskostnader	9	-87 336	-13 769	-35 000	-36 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 291 300	-2 364 111	-2 328 300	-2 181 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 568 651	2 686 078	3 211 700	2 629 400
Innbetalt andel fellesgjeld		2 381 900	1 200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 950 551	3 886 078	3 211 700	2 629 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	73	922	0	0
Finanskostnader	11	-469 568	-954 290	0	-424 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-469 495	-953 368	0	-424 000
ÅRSRESULTAT		4 481 056	2 932 710	3 211 700	2 205 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 481 056	2 932 710		



ØKERNLY BORETTSLAG
ORG.NR. 996 180 603, KUNDENR. 667

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	125 310 500	125 310 500
Tomt		8 065 500	8 065 500
SUM ANLEGGSMIDLER		133 376 000	133 376 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	13 333
Forskuddsbetalte kostnader		2 595	2 579
Andre kortsiktige fordringer	13	22 309	20 996
Driftskonto OBOS-banken		1 457 707	1 970 086
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 140	0
Sparekonto OBOS-banken		398	19 378
SUM OMLØPSMIDLER		1 487 149	2 026 372
SUM EIENDELER		134 863 149	135 402 372
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 5000		250 000	250 000
Annen egenkapital	14	39 741 707	35 260 651
SUM EGENKAPITAL		39 991 707	35 510 651
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	53 354 262	58 229 406
Borettsinnskudd	16	40 012 800	40 012 800
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	39 701	21 108
SUM LANGSIKTIG GJELD		93 406 763	98 263 314



9

Økernly Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		821	6 305
Skyldige offentlige avgifter	17	5 409	0
Påløpte renter		217 138	332 655
Påløpte avdrag		1 241 311	1 252 748
Annen kortsiktig gjeld		0	36 699
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 464 679	1 628 407

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**134 863 149****135 402 372**

Pantstillelse	19	135 477 800	135 477 800
Garantiansvar	20	236 321	598 288

Oslo, 21.03.2022
Styret i Økernly Borettslag

Arild Engen /s/

Gisle Espolin Johnson /s/

Wenche Larsen /s/

Jan Martin Ryan /s/

Morten P Husevåg Ruud /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	1 767 084
Garasje	80 724
Felleskostnader	48 540
Kapitalkostnader på IN-lån	2 920 944
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 364
Overført til kapitalkostnader	-2 922 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 896 348

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	40 000
Nøkler	1 295
SUM ANDRE INNTEKTER	41 295

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 3 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 619
SUM KONSULENTHONORAR	-2 619

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-147 775
Drift/vedlikehold elektro	-821
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 129
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 817
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 310
Kostnader dugnader	-1 605
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-166 458

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

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container (Grus/Pukk)	-5 375
Vaktmestertjenester	-36 205
Renhold ved firmaer	-25 795
Andre fremmede tjenester	-8 735
Trykksaker	-2 125
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	-437
Porto	-685
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 196
Bank- og kortgebyr	-2 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 336

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	20
Andre renteinntekter	53
SUM FINANSINNTEKTER	73

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-449 590
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 946
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 665
LÅN SAMEIERNE	-9 367
SUM FINANSKOSTNADER	-469 568

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris 2011	126 912 500
Usikret innskudd, tilbakeført	-1 602 000
SUM BYGNINGER	125 310 500

Tomten ble kjøpt i 2011.

Gnr.123/bnr.799 M. flere

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 313
Barnehagen	20 996
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 309

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16 266 305
Egenkapital fra IN tidligere år	26 322 520
Egenkapital fra IN 2021	2 381 900
Reduksjon EK fra IN	-5 229 018
SUM ANNEN EGENKAPITAL	39 741 707

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-500 000
Nedbetalt tidligere	23 880
Nedbetalt i år	1 733
	-474 387

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-93 363 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 305 987
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 472 718
Nedbetalt tidligere, IN	26 322 520
Nedbetalt i år, IN	2 381 900
	-52 879 875

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-53 354 262
------------------------------------	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2011	-41 862 800
Korrigert innskudd	1 850 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-40 012 800

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 140
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 269
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 409

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-359 904
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-359 904
-----------------------	-----------------

Fjernvarme	359 904
------------	---------

SUM KOSTNADER	359 904
----------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	40 012 800
Pantelån	53 354 262
Påløpte avdrag	1 241 311
Beregnete IN-forpliktelser	23 475 402
TOTALT	118 083 775

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

Bygninger	125 310 500
Tomt	8 065 500
TOTALT	133 376 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5204/5807 / deler av Økernly Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 236 321.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i 2021 hatt 11 møter. På grunn av Covid-19 har møtene i hovedsak vært gjennomført på nett med Microsoft Teams. Dette har fungert tilfredsstillende, og bidratt til at styret har kunnet utføre sine oppgaver på en god måte på tross av utfordringene pandemien har medført.

Her følger en oversikt over små og store saker styret har arbeidet med i 2021.

Også i 2021 har hagegruppa holdt uteområdene vedlike. I tillegg stilte mange beboere opp og gjorde en flott innsats på dugnaden i august. Takk til alle som bidro!

Styret har fulgt opp arbeidet med montering av antenner fra Telia på taket av 5A.

Etter at flere meldte at det var vanskelig å finne fram til oss fikk vi montert opp kraftigere lys på adresseskiltet ved garasjeporten. Dette gjør også selve plassen litt lysere i vintermørket.

Våren 2021 ble det gjennomført befaringer med totalt 14 tilbydere av renhold- og vaktmestertjenester. Etter en grundig behandling ble Karlsens vaktmestertjeneste (KVT) valgt. Disse har lavere kostnad og erfaringene hittil tilsier at de gjør en god jobb. Styret er svært tilfreds med det nye samarbeidet.

Etter en periode med full glasscontainer i garasjen fikk vi i februar på plass en ordning med 2 stk containere. Styret vurderte å bytte ut den ene med en større container plassert utendørs, men valgte å ikke gjøre dette av plasshensyn og for å unngå å bli mottaksstasjon for andre enn vi som bor i Økernly. Løsningen med to containere ser ut til å passe godt til vårt behov. Styret minner i samme forbindelse om at det ikke er tillatt å plassere annet avfall ved disse containerne. Dette koster penger å få kjørt vekk, noe som går ut over fellesskapet.

På bakgrunn av en henvendelse fra Posten bestemte styret å gå inn i en 3 mnd prøveperiode med pakkeboks rett utenfor garasjen. Dette fungerte tilfredsstillende, og ordningen ble derfor videreført. Når man bestiller varer på nett kan man velge Pakkeboks Økernly og få dem levert til disse boksene framfor å hente på postkontor/post i butikk.

Styret måtte også følge opp reparasjon av heis i 5A, en omfattende jobb som krevde utskifting av dyre deler. Det så ut til at heisen kom til å være ute av drift i lengre tid, og styret var her opptatt av å sørge for at avbruddet ble så kort som mulig.

Styret har gjennom store deler av 2021 arbeidet med ulike alternativer for innglassing av balkongene. Etter drøfting på generalforsamling, flere befaringer og tilbudsinnhenting ble det til slutt bestemt å velge Lumon som leverandør. Lumon hadde produktvisning utenfor garasjen høsten 2021, og søknad om fasadeendring er til behandling hos Oslo Kommune. Styret vil følge opp saken videre i 2022.

Etter 10 års drift var det behov for å skifte røykvarslere i leilighetene. For å påse at dette ble gjort hos samtlige sørget Jan Martin og Wenche for å montere opp de nye. Dette er varslere med langtidsbatteri som skal holde i 10 år uten vedlikehold. Styret takker alle som har bidratt til å gjøre Økernly til et godt sted å bo i året som har gått.



Styret

Styret kan nås på epost: styret@okernly.net

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

Borettslaget som seksjonseier i Økernly Eierseksjonssameie benytter vaktmestertjenester fra Karlsen Vaktmestertjeste AS. Karlsen Vaktmestertjeste AS leverer tjenester som renhold, snøbrøyting samt ordinære vaktmestertjenester. Om beboere har behov for tjenester fra vaktmester, blir dette fakturert den enkelte beboer.

Er det behov for vedlikehold av sameiets fellesområder skal styret kontaktes

Parkering

Borettslaget har 35 plasser i garasjeanlegget, hvor to tilhører barnehagen. Av disse er fem stykker HC-plasser. Garasjeplassene er solgt ut til borettslagets andelseiere og plasser fordelt av utbygger.

Nøkler/skilt

Ekstra nøkler bestilles hos styret. Nøkler må bestilles skriftlig. Skjema finnes på www.boligperm.no. Nøkler kan også bestilles via borettslagets hjemmeside: www.okernly.net.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599369. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01 og 01.07** 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.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering



2021	Reparasjon av styringsmodul i heis i 5A Montert automatisk åpner av dører Utskifting av røykvarslere i alle leiligheter	
2020	Byttet alt lys i fellesarealer Oppgradering av låsesystem Rehabilitering av utearealer	Byttet til energibesparende led-armaturer i oppganger og garasje Låsesystemet ble byttet ut til elektroniske nøkler Rettet skeive heller, oppgradert hekker og beplantning.



**ØKERNLY EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 997 489 896, KUNDENR. 668**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 473 492	1 339 536	1 559 000	1 534 000
Ladepunkt		3 459	0	0	0
Andre inntekter	3	200 685	55 814	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 677 636	1 395 350	1 559 000	1 534 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 692	-1 692	-2 000	-2 000
Styrehonorar	5	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	6	-6 295	-6 450	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-45 430	-44 280	-45 500	-46 600
Konsulenthonorar	7	-6 615	-5 843	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-582 368	-626 052	-450 000	-450 001
Forsikringer		-138 378	-127 061	-133 500	-145 300
Kommunale avgifter	9	-365 870	-338 582	-366 200	-369 500
Energi/fyring		-157 245	-197 433	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-372 096	-346 674	-342 000	-374 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 687 990	-1 706 067	-1 560 200	-1 610 901
DRIFTSRESULTAT		-10 354	-310 717	-1 200	-76 901
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	59	541	0	0
Finanskostnader	12	-10 452	-701	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 393	-160	0	0
ÅRSRESULTAT		-20 747	-310 878	-1 200	-76 901
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-287 324		
Udekket tap		-20 747	-23 554		



**ØKERNLY EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 997 489 896, KUNDENR. 668**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	199
Forskuddsbetalte kostnader		3 265	211 928
Energiavregning		0	49 286
Driftskonto OBOS-banken		188 592	313 160
Sparekonto OBOS-banken		162	161
SUM OMLØPSMIDLER		192 020	574 734
<hr/>			
SUM EIENDELER		192 020	574 734
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-44 301	-23 554
SUM EGENKAPITAL		-44 301	-23 554
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 892	598 288
Energiavregning	14	152 237	0
Annen kortsiktig gjeld	15	52 191	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		236 321	598 288
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 020	574 734
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2021
Styret i Økernly Eierseksjonssameie

Arild Engen /s/

Bjørn Pettersen /s/

Morten P Husevåg Ruud /s/



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 20.04.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.22

Selskapsnummer: 667 **Selskapsnavn:** Økernly Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS Christoffer Tuft velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Arild Engen og Anne-Stine Ruud Husevåg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90 000

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring - Korttidsutleie

Endringen legges inn i vedtektene.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Morten P Husevåg Ruud

Styremedlem (2 skal velges)

Arild O. Mathisen

Pooja Singh

Styremedlem 1 år (1 skal velges)

Maria Andenes

Varamedlem (3 skal velges)

Esmael Akbari

Henning Solhaug

Jan Stenberg

Jonas Buensoz

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Morten P Husevåg Ruud

Varadelegat (1 skal velges)

Maria Andenes

Sak 10 Valg av valgkomité

Valgkomité (2 skal velges)

Harald Haugom Olsen

Tor Martinsen

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.