



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 956 321 336  
Organisasjonsform: Samvirkeforetak  
Foretaksnavn: ØKERNBRÅTEN GARASJEFORETAK SA  
Forretningsadresse: Nordalveien 81  
0584 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		998 920	944 242
<b>Sum inntekter</b>		<b>998 920</b>	<b>944 242</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 004 381	572 281
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 095 661</b>	<b>663 561</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-96 741</b>	<b>280 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 784	17 588
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 784</b>	<b>17 588</b>
Annen finanskostnad		54 117	47 948
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54 117</b>	<b>47 948</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 333</b>	<b>-30 360</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-128 073</b>	<b>250 321</b>
Skattekostnad		32 341	9 372
<b>Årsresultat</b>		<b>-160 414</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-160 414</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-160 414	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-160 414</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		173 966	173 966
Sum varige driftsmidler		173 966	173 966
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		173 966	173 966
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 040	2 956
Andre fordringer		23 579	41 226
Sum fordringer		43 619	44 182
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		633 672	920 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		633 672	920 801
Sum omløpsmidler		677 291	964 983
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>851 257</b>	<b>1 138 949</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 300</b>	<b>3 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-115 087	-275 501
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>115 087</b>	<b>275 501</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>118 387</b>	<b>278 801</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		613 656	723 741
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>613 656</b>	<b>723 741</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>613 656</b>	<b>723 741</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		285	264
Leverandørgjeld		33 080	4 526
Betalbar skatt		25 180	10 769
Annen kortsiktig gjeld		60 670	120 848
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 215</b>	<b>136 407</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>732 871</b>	<b>860 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>851 257</b>	<b>1 138 949</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617741

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 956 321 336  
Organisasjonsform: Samvirkeforetak  
Foretaksnavn: ØKERNBRÅTEN GARASJEFORETAK SA  
Forretningsadresse: Nordalveien 81  
0584 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 956 321 336  
ØKERNBRÅTEN GARASJEFORETAK SA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		998 920	944 242
<b>Sum inntekter</b>		<b>998 920</b>	<b>944 242</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 004 381	572 281
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 095 661</b>	<b>663 561</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-96 741</b>	<b>280 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 784	17 588
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 784</b>	<b>17 588</b>
Annen finanskostnad		54 117	47 948
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54 117</b>	<b>47 948</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 333</b>	<b>-30 360</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-128 073</b>	<b>250 321</b>
Skattekostnad		32 341	9 372
<b>Årsresultat</b>		<b>-160 414</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-160 414</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-160 414	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-160 414</b>	



Organisasjonsnr: 956 321 336  
ØKERNBRÅTEN GARASJEFORETAK SA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		173 966	173 966
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		173 966	173 966
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 040	2 956
Andre fordringer		23 579	41 226
Sum fordringer		43 619	44 182
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		633 672	920 801
Sum omløpsmidler		677 291	964 983
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>851 257</b>	<b>1 138 949</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	-115 087	-275 501
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>115 087</b>	<b>275 501</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>118 387</b>	<b>278 801</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	613 656	723 741
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>613 656</b>	<b>723 741</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>613 656</b>	<b>723 741</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	285	264
Leverandørgjeld	33 080	4 526
Betalbar skatt	25 180	10 769
Annen kortsiktig gjeld	60 670	120 848
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>119 215</b>	<b>136 407</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>732 871</b>	<b>860 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>851 257</b>	<b>1 138 949</b>



Organisasjonsnr: 956 321 336  
ØKERNBRÅTEN GARASJEFORETAK SA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5135

Økernbråten Garasjeforetak Sa



## Velkommen til årsmøte i Økernbråten Garasjeforetak Sa

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

### Dato for årsmøtet:

7. mars 2024 kl. 18:00, Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg

Med vennlig hilsen,

Styret i Økernbråten Garasjeforetak Sa



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver hos forretningsfører Christopher Sæter som protokollfører.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Sæter foreslått. Protokollvitner velges under møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg  
1. 5135 Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 85.000,-.



Sak 7

## **Valg**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges under møtet

Velges under årsmøtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges under årsmøte



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte/generalforsamling 14.03.2023 fikk styret følgende styresammensetning;

Knut Erik Heggem	styreleder - til 2025
Frank Olsen	styremedlem - til 2024
Jørgen Jakobsen	styremedlem - til 2025
Bjørnar Willassen	styremedlem - til 2025
Kjell Magne Berg	varamedlem - til 2024

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret bruker Lettstyrt som arbeidsverktøy. Styret vil forbedre bruken av Lettstyrt for medlemmene. Styrets innkjøp av styretelefon fungerer for medlemmene. Styret ønsker å bli kontaktet via mail eller via SMS på styretelefonen. Adresse og telefonnummer er gjort kjent i alle oppganger i ØBBL samt i Lettstyrt.

### Generelle opplysninger om Økernbråten Garasjeforetak Sa

Økernbråten Garasjeforetak Sa er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956321336, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Selskapet har ikke revisor. Avtalen med Obos er sagt opp og styret har inngått nye avtale med Sefbo som ny forretningsfører.

### Styrets arbeid

**Vedlikeholdsprosjekter og konsolidering av driften:** Garasjeforetaket har i 2023 gjennomført vedlikeholdsprosjekter, fulgt opp ordinær drift, samt fortsatt arbeidene med konsolidering av driften.

**Styrets sammensetning:** Styrets sammensetning har fungert tilfredsstillende gjennom året.

**Driftsavtaler:** Garasjeforetaket har en driftsavtale som ikke er fornyet, men som «fortsetter» av gammel vane. Avtalen med Stanley for overvåkning ble endelig terminert.

**Vedtektene:** Som forrige år følges ikke vedtektene på alle punkter, men styret arbeider for kontinuerlig forbedring. Garasjeforetaket mangler fortsatt oversikt over framleier samt at flere andelseiere ikke er bosatt i ØBBL. Styret har en plan for oppsigelse av de som ikke har rett til andel i ØBGF, men på grunn av diverse arbeidskrevende saker har saken stilt i bero i 2023. Det anmerkes at andel i ØBGF forutsetter andel i ØBBL.



**Strømforbruket:** Strømforbruket har kommet under kontroll. På grunn av lading av el. biler har aldri forbruket vært større. Styret har inngått mange ladeavtaler og inntekten fra disse avtalene balanserer opp det økte forbruket. Medlemmene er gjort kjent med mulighet for lading og dette er satt i system. Ingen kan montere ladebokser uten inngått ladeavtale. Styret har kontroll på dette via elektrikere som kan montere ladebokser.

**Vaktmester:** Vaktmesteroppgavene har blitt utført tilfredsstillende. Både når det gjelder slynging av gress om sommeren og brøyting og strøing om vinteren. Vintere var krevende med mye snø og is. Nytt av brøytestikker kom til syne ved at alle murkanter ble bevart gjennom vinteren. Om sommeren framsto området som ryddigt og pent.

**Andelsregistrering og adresseoversikt:** Styret håndhever rutinen vedrørende andelsbrev. Alle andelseiere må ha eget andelsbrev. Dette er den ene juridiske muligheten som gir tilgang til garasjen. Andelsbrevet skal transporteres ved alle salg med signering av selger, kjøper og vitne fra styret. Eierregisteret oppdateres når kopi av signert andelsbrev sendes til forretningsfører.

Ved manglende andelsbrev kan nytt utstedes forutsatt mortifisering av gammelt. Det er selgers ansvar å oppbevare andelsbrevet på en trygg måte.

ØBGF har hatt noen utfordringer mht adresseregistrene som ikke har vært holdt ajour. Styret har arbeidet med dette og arbeidet vil bli videreført i 2024. Styret har oversikt over problemet og andelseiere som mangler data i eiendomsregisteret vil bli kontaktet ila 2024

Styret kommuniserer med medlemmene digitalt via E-mail eller SMS. Derfor er det viktig at alle andelseierne ligger inn med korrekt adresse slik de nås med meldinger som sendes ut. Styret har arvet en eldre sak mht andelsbrev som ikke er levert tilbake, andelsbrev som ikke er påtegnet og en liste for andelseiere som mangler andelsbrev. Noe er ryddet ferdig, gjestående arbeider vil bli videreført i 2024.

Styret vil på årsmøtet 2024 foreslå tillegg i vedtektene mht registrering av korrekt navn, adresse, telefonnummer og E-mail.

**Parkeringsplasser:** Parkeringsplassene på Nedre og Øvre plan er for korttidsparkering for medlemmene. Ordningen med varsel om bruk og tillatelse fungerer.

**Utførte vedlikeholdsoppgaver:** Største vedlikeholdsoppgave var maling av alle vertikale flater, samt utbedring av bakvegger på nedre plan og nedre del av vegger på øvre plan. Noen mindre malingsarbeider gjenstår og vil bli utført ila 2024.

Det ble påkostet nye skilt som ble hengt opp ved alle innkjørsler.

I.o.m. at avtalen med Stanley ble terminert, besluttet styret å montere et sett med lamper som slås på når det er mørkt og ved registrering av bevegelse. Lampene lyser opp mørke steder og styret håper lysene virker avskrekkende på de som ikke har noe på Garasjeforetakets område å gjøre.

Gjerdet på Øvre Plan ble i 2023 malt i hvit farge.

**Boden og felles garasje 101:** Boden med dets innhold fungerer tilfredsstillende til sitt formål. Trenger noen verktøy for fjerning av is eller snø kan verktøy lånes i boden. Garasje 101 har fått tilsvarende oppgradering og fungerer nå etter hensikten som lager for verktøy og diverse.

**Dugnader:** Garasjeforetaket arrangerte vår- og høstdugnad. Det var godt oppmøte og medlemmene fortsatte med ryddejobben rundt garasjene. Resultatet viser seg; det blir penere rundt ØBGF, mere luft og området framstår ryddigere enn tidligere. Begge dugnadene ble arrangert med en sosial samling til slutt der praten gikk livlig. Styret mener dette er viktig for samholdet i Garasjeforetaket.

**Naboforhold:** ØBGF tilstreber godt naboforhold, men det har vært tilfeller der ØBGF's grunn har blitt benyttet som avfallsplass. Dette er ryddet opp i og medlemmenes dugnadsinnsats har gjort at området bak garasjene har blitt ryddet i slik dette ikke skjer på nytt. Naboene dette gjelder har blitt kontaktet. Dette gjelder naboer på Nedre og Øvre Plan.

**Kommende vedlikehold:** Styret har tidligere meldt fra om at ØBGF står foran diverse større vedlikeholdsoppgaver. Styret har innhentet noen priser, og budsjetteringsprosessen for de ulike vedlikeholdsoppgavene må fortsette i 2024. Vedlikeholdsoppgavene må prioriteres av det nye styret i 2024. De første vedlikeholdsoppgavene ble startet våren/sommeren 2023. Oppgavene summeres til råte på bygningsmassen, malingsarbeider, asfaltarbeider, støttemurer, nye LED lys, fjerning av asbestplater og generelt vedlikehold av uteområder. 2023 markerte starten på arbeidene og ØBGF er i gang med utførelse av oppgavene. ØBGF må dessuten rydde i eldre papirer som er lagret i arkivskap hos ØBBL. Det meste kan kastes, men saksmappene må gjennomgås først.

**Forhold til Oslo Kommune:** ØBGF er leier med Oslo Kommune som utleier av tomten. ØBGF har en leieavtale som varer fram til 01.07 2045. Etter dette kan tomten tilbakeføres til Oslo Kommune eller ny avtale videreføres. Styret har fått fatt på den signerte festavtalen. Eksemplaret til ØBGF var gått tapt i.f.m. dødsfall til tidligere forretningsstyrer. Oslo Kommune har kommet med et revidert krav om festeleie som er langt over tidligere nivå, samt hva som er budsjettert med. Denne saken vil kreve mye av styret kommende år. Styret er uenig i konklusjonen til kommunen og styret vil søke om å få kravet omstøtt/reduert. Mest sannsynlig må styret søke juridisk hjelp til dette.

**Økonomi:** Økonomien er tilfredsstillende. ØBGF har penger på bok og selv om året som gikk medførte underskudd så kan dette forklares med planlagte vedlikeholdsoppgaver som ble utført. ØBGF har noen gjengangere som ikke betaler husleie, men styret arbeider med saken og regner med disse forholdene ordner seg i 2024. Det har også blitt påvist at ØBGF opererer med en del ulike husleier for samme typer garasjer. Dette er uforklarlig og praksisen vil bli endret på. F.o.m. 2025 foreslår styret at betaling av husleie gjøres iht en lik m2 pris. ØBGF har to typer garasjer, en stor og en liten type, Dette betyr to ulike husleiepriser basert på m2 i hver type garasje. Styret forsøkte å endre dette for 2024, men vedtaket ble ikke fulgt opp av forretningsfører. ØBGF har plassert større midler på høyrentekonto, samt midler for daglig drift på dagligkonto. Styret arbeider med terminering av andre konto som finnes og som kun medfører utgifter. Styret ble oppmerksom på manglende formalisering av leieavtale til Kvikv installasjon. Ny avtalen ble undertegnet i 2023 og alle manglende innbetalinger for tidligere år ble gjort i 2023.

### Likestilling

Garasjeforetakets styre består av 5 menn. Styrets leder er mann. Garasjeforetaket følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i garasjeforetaket, men det er oppfordret flere ganger om at medlemmene må engasjere seg. Både kvinner og menn.



## Innleide tjenester

Vaktmester Andersen (Sefbo) leverer vaktmestertjenester inkludert brøytetjenester.

## Takster og forsikringer

Selskapet består 133 garasjeplasser i Nordalveien i Oslo kommune med gnr. 123, bnr. 774. Garasjeanlegget er fullverdiforsikret i Gjensidige. Styret er også forsikret i samme selskap.

## Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter hvor følgende saker har blitt behandlet:

- ✓ Oppfølging av rutiner for driften.
- ✓ Oppfølging av rutiner for håndtering av andelsbrev.
- ✓ Befaring av anlegget med malerfirma.
- ✓ Utføring av malingsarbeider.
- ✓ Utføring av bygningsmessig vedlikehold
- ✓ Montering av lamper.
- ✓ Montering av skilt.
- ✓ Oppfølging av vaktmestertjenester.
- ✓ Oppfølging av naboforhold.
- ✓ Ferdigstilling oppgradering av garasje 101.
- ✓ Arbeid med grøntanlegg, rydding og rensking.
- ✓ Håndheving av nye vedtekter og ordensregler.
- ✓ Etablering av det siste mht leieavtaler.
- ✓ Formalisering av inngått leieavtale med innbetaling av manglende husleie.
- ✓ Reparasjon av garasjeporter.
- ✓ Alminnelig utvendig vedlikehold. Arrangering av dugnader med sosialt tilsnitt.

## Overdragelser

Det har vært 6 andelsoverdragelser i 2023. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen!

## Honorarer

For perioden vil det bli utbetalt ordinære, individuelle styrehonorar til styrets medlemmer. Totalt Utbetalt beløp vil bli iht budsjettet for ØBGF. Beløpet er på kr 85.000,-.

## Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseiere. Virksomheten drives i Oslo kommune.

## Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har for tiden ingen ansatt. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

## Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 558.076,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Økernbråten Garasjeforetak Sa.

### Lån

Økernbråten Garasjeforetak Sa har lån i Sparebanken Øst. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## ØKERNBRÅTEN GARASJEFORETAK SA ORG.NR. 956 321 336, KUNDENR. 5135

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	998 920	944 242	996 000	995 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>998 920</b>	<b>944 242</b>	<b>996 000</b>	<b>995 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-85 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-51 340	-47 751	-61 000	-54 420
Konsulenthonorar	5	-15 316	-32 381	0	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-559 132	-52 467	-705 000	-410 000
Forsikringer		-41 184	-37 481	-46 000	-45 127
Festeavgift		-52 926	-52 926	-53 000	-53 000
Energi/fyring	7	-45 625	-33 894	-40 000	-40 000
Andre driftskostnader	8	-238 858	-315 381	-331 000	-169 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 095 661</b>	<b>-663 561</b>	<b>-1 333 000</b>	<b>-894 047</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-96 741</b>	<b>280 681</b>	<b>-337 000</b>	<b>100 953</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	22 784	17 588	5 000	5 000
Finanskostnader	10	-54 117	-47 948	-42 000	-50 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-31 333</b>	<b>-30 360</b>	<b>-37 000</b>	<b>-45 000</b>
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
Skattekostnad	11	-32 341	-9 372	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-160 414</b>	<b>240 949</b>	<b>-374 000</b>	<b>55 953</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-160 414	240 949		



## ØKERNBRÅTEN GARASJEFORETAK SA ORG.NR. 956 321 336, KUNDENR. 5135

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	173 966	173 966
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>173 966</b>	<b>173 966</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 040	2 956
Forskuddsbetalte kostnader		23 579	41 192
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		131 437	920 801
Sparekonto OBOS-banken		502 235	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>677 291</b>	<b>964 983</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>851 257</b>	<b>1 138 949</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		3 300	3 300
Udekket tap	13	115 087	275 501
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>118 387</b>	<b>278 801</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	613 656	723 741
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>613 656</b>	<b>723 741</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 670	116 019
Leverandørgjeld		33 080	4 526
Betalbar skatt		25 180	10 769
Påløpte renter		285	264
Annen kortsiktig gjeld		0	4 830
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>119 215</b>	<b>136 407</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>851 257</b>	<b>1 138 949</b>



Oslo, 2024  
Styret i Økernbråten Garasjeforetak SA

Knut Erik Heggem /S/

Frank Olsen /S/

Jørgen Jacobsen /S/

Bjørnar Wilhelm Willassen /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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**

Garasje	815 369
Andel lån til el-oppggradering	156 764
Leietillegg strøm	26 787
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>998 920</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 428, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer OBOS eiendomsforvaltning	-15 316
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 316</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygnmessige vedlikehold: Ms Malerfirma AS	-520 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-520 000</b>
Drift/vedlikehold elektro	-28 007
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 146
Kostnader dugnader	-8 980
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-559 132</b>

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

**NOTE: 7****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-45 625
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-45 625</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 175
Annet driftsmateriale	-8 196
Vaktmestertjenester	-106 394
Vakthold	-41 833
Snørydding	-1 156
Andre fremmede tjenester, Merkefabrikken AS, skilting	-15 188
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 060
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 428
Andre kontorkostnader	-16 134
Telefon u/mva	-7 279
Porto	-1 053
Bank- og kortgebyr	-5 788
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-14 174
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-238 858</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	4 364
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 539
Renter Nordea	12 889
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	811
Andre renteinntekter	181
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>22 784</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-53 693
Renter på leverandørgjeld	-424
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-54 117</b>

**NOTE: 11****SKATTEKOSTNAD**

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	0
For mye/lite avsatt i fjor	7 161
Formueskatt	25 180
<b>SKATTEKOSTNAD</b>	<b>32 341</b>

Årets betalbare skatt fremkommer slik:

Resultat før skatt	-128 073
Permanente forskjeller	36
Midlertidige forskjeller	0
Benyttet fremførbart underskudd	0
<b>GRUNNLAG FOR BETALBAR SKATT</b>	<b>-128 037</b>

Midlertidige forskjeller:

	31.12.22	31.12.23	Endring
Fremførbart underskudd	-221 547	-349 584	128 037
<b>SUM MIDLERTIDIGE FORSKJELLER</b>	<b>-221 547</b>	<b>-349 584</b>	<b>128 037</b>

Utsatt skatt/skattefordel basert på 22 % -48 740 -76 908  
Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel.

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasje**

Tilgang 1965		140 000	140 000
Egne plasser:			
Tilgang 2012 garasje plass 101	6 966		
Tilgang 2018 garasje plass 113	27 000	33 966	33 966
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>173 966</b>	<b>173 966</b>

Garasje plass 113 var i 2023 utleid til Kvikk Installasjon AS

Garasje plass 101, ikke utleid, leie ble tapsført i 2023

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,55 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020		-1 000 000	
Nedbetalt tidligere		276 259	
Nedbetalt i år		110 085	
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-613 656</b>

Gjelden er pantesikret.

Lånet er sikret i Garasjeforetakets bygninger, som har en bokført verdi som er mindre enn lånets saldo. Det legges til grunn at bygningsmassens reelle verdi er vesentlig høyere enn bokført, basert på anslått markedsverdi.

**Annen informasjon****Forsikring**

Selskapet er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 86242682. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.03.24

Selskapsnummer: 5135 Selskapsnavn: Økernbråten Garasjeforetak Sa

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.