



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 056 852  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Økernbråten Borettslag A/L  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 948056852

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	22 534 188	20 522 483
Annen driftsinntekt	3	401 495	247 219
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 935 683</b>	<b>20 769 702</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	440 426	433 580
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15	1 305 655	1 312 092
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	17 874 608	16 738 021
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 620 689</b>	<b>18 483 693</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 314 994</b>	<b>2 286 009</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	274 476	81 547
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	1 558 568	995 157
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 284 092</b>	<b>-913 610</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 030 901</b>	<b>1 372 399</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 030 901</b>	<b>1 372 399</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 030 901</b>	<b>1 372 399</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 030 901	1 372 399
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 030 901</b>	<b>1 372 399</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		52 650 080	53 955 735
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	15	52 650 080	53 955 735
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	16	1 340 300	1 008 795
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	15 766 319	13 658 752
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 766 319	13 658 752
Sum omløpsmidler		17 106 618	14 667 547
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 756 698</b>	<b>68 623 281</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		77 200	77 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	18	<b>8 491 392</b>	<b>6 460 491</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	19	55 223 838	57 521 228
Øvrig langsiktig gjeld		1 962 700	1 962 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 186 538</b>	<b>59 483 928</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 002 109	927 285
Annen kortsiktig gjeld	20	2 076 659	1 751 577
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 078 768</b>	<b>2 678 863</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 270 276</b>	<b>62 162 791</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 756 698</b>	<b>68 623 281</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440646

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 056 852  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Økernbråten Borettslag A/L  
Forretningsadresse: v/ Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 948 056 852  
Økernbråten Borettslag A/L

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	22 534 188	20 522 483
Annen driftsinntekt	3	401 495	247 219
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 935 683</b>	<b>20 769 702</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	440 426	433 580
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15	1 305 655	1 312 092
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	17 874 608	16 738 021
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 620 689</b>	<b>18 483 693</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 314 994</b>	<b>2 286 009</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	274 476	81 547
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	1 558 568	995 157
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 284 092</b>	<b>-913 610</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 030 901</b>	<b>1 372 399</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 030 901</b>	<b>1 372 399</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 030 901</b>	<b>1 372 399</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 030 901	1 372 399
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 030 901</b>	<b>1 372 399</b>



Organisasjonsnr: 948 056 852  
Økernbråten Borettslag A/L

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		52 650 080	53 955 735
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	15	52 650 080	53 955 735
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer	16	1 340 300	1 008 795
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	17	15 766 319	13 658 752
Sum omløpsmidler		17 106 618	14 667 547
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 756 698</b>	<b>68 623 281</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			
		77 200	77 200
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	8 491 392	6 460 491



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for			
forpliktelses		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	19	55 223 838	57 521 228
Øvrig langsiktig gjeld		1 962 700	1 962 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 186 538</b>	<b>59 483 928</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 002 109	927 285
Annen kortsiktig gjeld	20	2 076 659	1 751 577
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 078 768</b>	<b>2 678 863</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 270 276</b>	<b>62 162 791</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 756 698</b>	<b>68 623 281</b>



Organisasjonsnr: 948 056 852  
Økernbråten Borettslag A/L

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Klassifisering og vurdering av balanseposter  
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler  
Anleggsmidler omfatter eiendeler til varig eie og bruk. Direkte vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Vedlikehold vedr. våtromsrehabilitering er allikevel aktivert og avskrives over lånets løpetid. I tillegg ble det utført fasadeendring på 1980 tallet som er balanseført, men avskrives ikke. Bygning er bokført til anskaffelseskost og avskrives ikke. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi  
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------------------	--------------	------------------



	40568.00	62040.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	401666.00	440000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	442234.00	502040.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

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

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

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

## Note



4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

## Økernbråten Borettslag

Tid: Torsdag 09.03.2023, kl. 18:00

Sted: Thon Hotel Linne

Avstemning: digitalt og analog avstemning i perioden

9. mars kl. 18.00. – 16. mars kl. 18.00

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Økernbråten Borettslag

**Tid: Torsdag 09.03.2023, kl. 18:00**

**Sted: Thon Hotel Linne, Statsråd Mathisens vei 12**

**Frister for avstemning: Stemmer må være avgitt i løpet av perioden 9. mars kl. 18.00. – 16. mars kl. 18.00**

**Detaljer om stemmegivning:**

Det blir to muligheter for stemmegivning for å sikre at alle kan delta.

1. **Digital stemme:** Seksjoner der det er registrert et mobiltelefonnummer i eierregisteret vil motta en tekstmelding med en link for å stemme. Tekstmeldingen vil mottas på starttidspunktet som er oppgitt i innkallingen. Linken er åpen i oppgitt periode.
2. **Stemmeseddel:** De som ikke mottar en tekstmelding på sin mobiltelefon kan bruke vedlagte stemmeseddel. Den kan også benyttes hvis man ikke ønsker å bruke digital løsning. Stemmeseddel kan sendes til forretningsfører [hermanstad@hbef.no](mailto:hermanstad@hbef.no) eller leveres på styrerommet i Nordalveien 79. Stemmeseddel som benyttes er på siste side i innkallingen. Det er ikke tillatt med forhåndsstemming. Stemmeseddel må leveres innenfor de angitte fristene. **NB! Se oppgitt frist over.**

Den digitale løsningen som benyttes er <https://www.digitalearmsmoter.no/>

Merk at det vil sendes ut en egen link som må benyttes, ref. punkt om digital stemme.

**Spørsmål og diskusjon:**

I den digitale løsningen er det mulig å kommentere og stille spørsmål til saker så lenge møteperioden pågår.

De som ikke benytter den digitale løsningen, og som har behov for avklaringer, kan ta kontakt med styret [styret@okernbraaten.no](mailto:styret@okernbraaten.no) eller legge et skriv i postkassen til en i styret.



## SAKSLISTE

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

### 2. Årsberetning fra styret

### 3. Årsregnskapet for 2022

### 4. Godkjenning av honorar

### 5. Andre saker

- 5.1 Ny tv og internett leverandør - sak fra Jørgen Jacobsen
- 5.2 Individuell måling av varmtvann - sak fra Kjell Bruvoll
- 5.3 Forslag til vedtektsendring - sak fra styret
- 5.4 Større kjellerboder - sak fra styret
- 5.5 Mulighet for innglassing av balkong - sak fra styret
- 5.6 Informasjonssaker - diverse saker fra styret

### 6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av ett styremedlem
- 6.3 Valg av to varamedlemmer
- 6.4 Valg av valgkomité

Oslo, 28.02.2023  
Økernbråten Borettslag  
**Styret**



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

### Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at overskudd overføres til egenkapitalen.

#### 3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

### Sak 4: Godkjenning av honorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr. 400.000,-  
Styret foreslår honorar for valgkomiteen for 2022/2023 på kr. 6.000,-

### Sak 5: Andre saker

#### 5.1 **Vurdere ny leverandør av Tv og Internett-tjenester** – Sak fra Jørgen Jacobsen

Dagens avtale borettslaget har med Telia (gamle Get) angående TV og internett-tjenester skal fornyes innen kort tid.

I den sammenheng vil jeg fremme forslag om at man ser på andre alternativer enn Telia og Telenor (som er de 2 største tilbyderne i Norge).

Jeg er interessert i å få tilgang til raskere internett, med lik hastighet begge veier, og ønsker at det utredes hvilke ulike alternativer som finnes rundt utbygging av, og bytte til ny fibernettleverandører.

I mindre borettslag kan det være nødvendig med installasjonsbidrag eller kollektiv avtale på internett for å få fiber, mens det i større borettslag og sameier, tar mange operatører som regel og tilbyr kostnadsfri installasjon av fibernett og krever ikke kollektiv avtale for å bygge ut.



Styret bes om å vurdere mulighetene for å uttrede nåværende leverandør av tv og internettjenester for borettslaget og undersøke alternativer for å sikre best mulig tilbud til beboerne.

Ønsket er å bytte ut eksisterende nett (det tilbyderen (Telia) kaller «Hybridfiber») til ekte fiberkabler og fiber-nettverk.

Forslagsstillers begrunnelse:

Avtalen borettslaget har i dag er basert på at alle andelseiere *må* betale for et TV-abonnement hos Telia. Dette ansees at det for mange beboere ikke er optimalt å tvinge samtlige andeler til å betale for en TV-pakke i en ny kontraktsperiode, spesielt med tanke på dagens marked.

Flere og flere bruker nettet i borettslaget, og som mange sikkert er klar over er den gamle infrastrukturen og kobberkablene blitt forbipassert rent teknologisk.

Det skjer store teknologiske endringer i markedet for TV og internett. Internett tar mer og mer over for TV, og kravene til høy kapasitet og stabilitet øker raskt. Kabel-TV leverandørene baserer seg på avtaler der TV og internett pakkes sammen på intrikate måter, såkalt tvungent koblingssalg, der vi tvinges til å kjøpe TV for å få tilgang til internett, eller straffes med høyere pris for TV hvis man ikke velger kollektiv internett-leveranse. [Norske forbrukermyndigheter gikk høsten 2014](#) ut og krevde at kabel-TV aktørene stopper tvungent koblingssalg fordi de mener denne praksisen ikke er i forbrukernes interesser.

#### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar at styret skal uttrede alternative muligheter, og inngå avtale for etablering av omlegging til fibernett.

#### **Styrets kommentar:**

Styret takker for detaljer og informativ sak.

Styret kan informere om at vi allerede er i prosess med og forhandle frem ny avtale for internett og fiber. Styret har sagt opp nåværende avtale med Telia som løper frem til Juni 2023, og vil før den tid lande ny avtale som inkluderer etablering av fibernett. Det er pr dags dato tre ulike aktører med i denne prosessen og styret føler de sitter med gode forhandlingskort for en best mulig avtale til borettslaget.



## 5.2 Individuell måling og betaling av varmtvann – innkommet sak fra Kjell Bruvoll

Bakgrunnen for forslaget er at ein både ut frå miljømessige og økonomiske omsyn bør hushaldere best mogleg med varmt vatn, og at ein oppnår dette best ved at kvar enkelt haustar gevinsten av at ein sparar på varmt vatn.

Det bør vera like logisk med individuell betaling etter forbruk for varmt vatn som for straum.

### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen ber styret utrede individuell måling og betaling av varmt vann og komme tilbake til neste generalforsamling med anbefaling om individuell måling og betaling eller ikke.

### **Styrets kommentar:**

Styret skal utrede mulighetene for dette og vil deretter ta en vurdering samt evt. anbefaling på hvorvidt dette bør gås videre med til neste generalforsamling.

## 5.3 Forslag til vedtektsendring – Sak fra styret

Vedtekter § 20, 2.ledd

*Nåværende: Styreleder velges for et år. Funksjonstiden for øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlem velges for et år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.*

Styret anser det som hensiktsmessig at styremedlemmer kan stille til valg for både ett og to år. Med dette unngår vi i fremtiden at majoriteten av sittende styre byttes samtidig.

**Forslag til vedtak:** Styremedlemmer kan stille til valg for både ett og to år. Styrets leder og varamedlemmer kan stille til valg for ett år.

## 5.4 Større kjellerboder – Sak fra styret

Styret har laget en ny arealfordeling av fellesområdene i kjellerne til større boder for hver leilighet. I dag er mye av arealet ikke utnyttet og står åpent for bruk av felles bruksgjenstander som sykler og barnevogner.

Mange kjellere blir i stedet benyttet til å avhende seg med hvitevarer, møbler og annet skrot som borettslaget igjen får kostnadene med å frakte bort.

Med den nye bodinndelingen vil kjellerne beholde et lite areal til felles bruksgjenstander og resten blir utnyttet slik at hver enkelt andelseier får disponere en over dobbelt så stor bod.

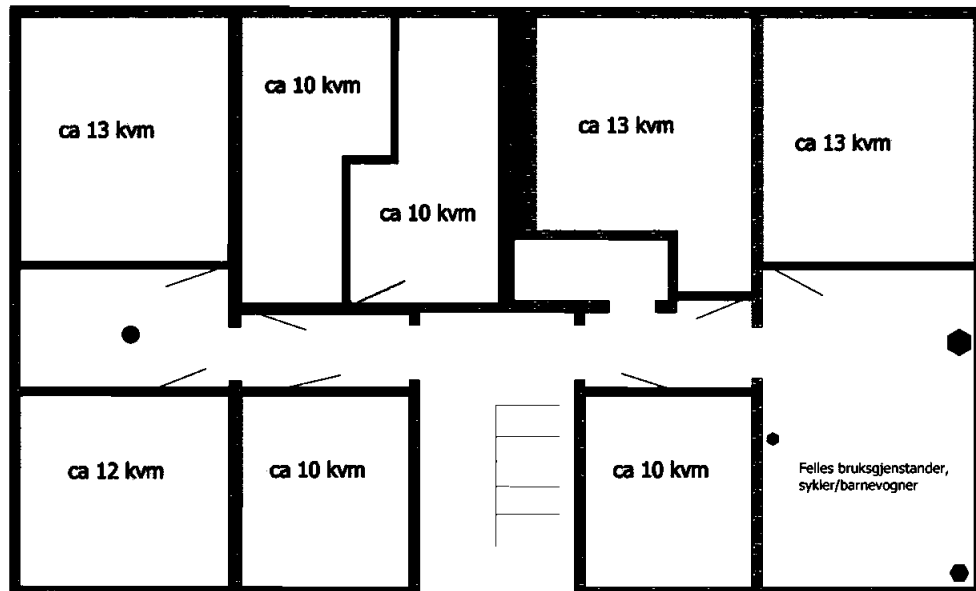
Kostnadsoverslag vi har fått fra håndverker viser at dette vil fordele seg til mellom 15.000,- og 17.000,- per andelseier og vil bli finansiert gjennom den vanlige løpende husleien. Vi har snakket med eiendomsmegler som har følgende å si om dette prosjektet.



Kjersti N. Bråthen  
Daglig leder  
EIE eiendomsmegling  
avd.Sinsen

«Vi har ingen konkrete tall for hvor mye leilighetene vil stige i verdi med en større bod, men vi vet at én ekstra budgiver er verdt minimum 50.000,- og veldig ofte mer. Med en så lav kostnad som 15.000,- til 17.000,- pr. leilighet er dette noe jeg vil anbefale borettslaget å gjennomføre.»

Dette er eksempel på ny inndeling. Inndelingen vil variere noe grunnet tekniske installasjoner.



Det er dessverre ikke mulig å lage nøyaktig like stor bod til alle, men denne fordelingen vil gjøre forskjellen mindre enn den er i dag. Det blir hengt opp oppslag i oppgangen hvor andelseiere kan komme med ønske om ny bod og dersom flere ønsker samme bod, vil det bli foretatt loddtrekning.

I forbindelse med rydding før oppstart av arbeidet vil det bli satt ut containere for å avhende seg med skrot. Arbeidet vil vare ca 1 uke per kjeller og du må oppbevare innholdet i boden et annet sted i denne perioden. Borettslaget setter opp containere for dette, men ting du er redd for må du ta ansvar for selv.

Ønsker du at håndverker bygger hyllesystem i den nye boden, kan dette avtales og betales direkte til håndverkerfirma. Håndverker vil presentere hylleløsning og pris.

Det er to oppganger hvor det ikke er mulig å lage større boder pga leilighet og barnehage i kjelleren (MB23 og NV70). Andelseiere i disse oppgangene vil bli kompensert for dette.



Ingen av våre kjellere tilfredstiller kravene i Forskrift om tilfluktsrom, men det kan likevel nevnes at §36 omhandler fredsbruk og kravet er at «rommet kan klargjøres som tilfluktsrom i løpet av 72 timer». Det tar ikke mer enn noen timer å fjerne et par lettvegger dersom det skulle bli behov for dette, så dette tiltaket strider ikke mot Forskrift om tilfluktsrom.

Det blir ikke lagt opp til stikkontakt i bodene, da dette må bli trukket fra andelseierens sikringsskap og bæres av andelseieren.

I forbindelse med arbeidet vil det bli kjerneboret og satt inn flere ventiler i hver kjeller for å bedre ventilasjon og klima. Elektriker vil sette opp ekstra lyspunkter der det er behov.

Med større kjellerbod vil...

- borettslaget få mindre utgifter til rydding og bortkjøring av skrot.
- leiligheten bli mer attraktiv for potensielle kjøpere.
- boden få solid dør og nøkkel.
- det være valgfritt om du bestiller hyllesystem, eller ordner dette selv.
- det bli bedre ventilasjon og klima i kjelleren.

#### **Forslag til vedtak:**

Fellesarealet i kjelleren blir delt inn til større bodareal for hver enkelt andelseier samtidig som man beholder nok fellesareal til bruksgjenstander. De to oppgangene som ikke har anledning til dette blir kompensert slik at de ikke er med og betaler for at andre får større kjellerbod. Arbeidet finansieres over løpende husleie og krever ingen ekstraordinær husleieinnbetaling.

#### **5.5 Mulighet for innglassing av balkong – Sak fra styret**

I denne saken stemmer du over hvorvidt andelseiere skal få muligheten til å glasse inn balkongen. Dette er valgfritt og medfører ingen kostnader for de som ikke ønsker innglassing.

Styret har innhentet tilbud fra flere firma som leverer innglassing av balkong og ønsker å standardisere på én type innglassing slik at fasadeuttrykket blir minst påvirket og mest mulig likt.

Typen innglassing er foldeglass som gir mulighet for å stable alle glass på en side av balkongen når man har den åpen. Har man glassene igjen, er det glass mot glass, slik at det blir minst mulig påvirkning av fasadeuttrykket.

Her er bilder som eksempel fra et borettslag i nærheten med lik balkong som Økernbråten brl.



Borettslaget legger ut for kostnadene for å søke byggetillatelse, men disse kostnadene vil fordeles på de andelseierne som velger å glasse inn balkongen. Borettslaget vil ta 500,- i gebyr fra de som bestiller innglassing for å dekke inn felleskostnadene knyttet til denne saken.

De som ikke ønsker å glasse inn balkongen får altså ingen økonomisk konsekvenser annet enn at vi antar det vil være positivt for andelsverdien når man selger at man har muligheten for å glasse inn balkongen og skape et ekstra rom man kan bruke året rundt. Dette har vi forhørt oss med en eiendomsmegler om som hadde følgende uttalelse:



Kjersti N. Bråthen  
Daglig leder  
EIE eiendomsmegling  
avd.Sinsen

*«Jeg vil si at muligheten for å innglasse balkongen er det viktigste. Dette er så vidt jeg forstår en liten kostnad, som uansett fordeles på de som velger å innglasse balkongen ilt 5 år. Dersom den skulle fordeles på alle, mener jeg likevel at dette er lønnsomt for hver enkelt.*

*For de som vurderer å innglasse sin balkong, tenker jeg at man først og fremst bør gjøre det for sin egen del. Det vil selvsagt være en fordel ved salg, men slik markedet er for tiden, anbefaler jeg ikke å gjøre det kun med tanke på salg.»*

Pristilbudet vi har fått fra tilbyder er fra i fjor høst, og vi antar at prisene har steget noe, men anslagsvis vil det koste kr 90.000,- å glasse inn en standard balkong i borettslaget. For andelseiere i 4.etasje vil det bli noe dyrere siden det må bygges glasstak også.

#### **Forslag til vedtak:**

Andelseiere gis mulighet til å innglasse balkongen og bærer kostnaden ved dette selv. Andelseier må betale 500,- i gebyr for å innglasse balkongen, dette for å dekke fellesutgiftene borettslaget har hatt med å søke byggetillatelse. Andelseiere plikter å følge



borettslagets til enhver tid gjeldende avtale om tilbyder av innglassing og type innglassing slik at fasadeuttrykket beholdes mest mulig enhetlig.

## 5.6 Informasjonssaker fra Styret i Økernbråten Borettslag.

Styret har hatt et innholdsrikt år med mange varierte saker og en god del arbeid. Vi opplever at en god del naboer har ulike oppfatning av hva som er akseptabelt støynivå og hva man bør regne med av støy. Styret forsøker i så stor grad som mulig å være en meklende part i sakene og høre alle parters synspunkter. Styret oppfordrer beboere på generelt basis til å vise hensyn til hverandre, være mottakelige for tilbakemelding vedrørende støy samt også huske på at vi bor tett på hverandre og må regne med noe lyd fra nærmeste naboer.

Styret ønsker å ta alle typer naboklager seriøst, men vil presisere at dette for tiden spiser mye tid av annet arbeid som gagnar trivsel og hyggelig bomiljø.

### Barnehagen

Ved forrige generalforsamling ble det besluttet å tilrettelegge for selskapslokaler i den gamle barnehagen. Grunnet økonomisk tøffere tider, ønsket styret å gjøre en siste innsats for etablering av et fast utleieforhold i lokalene. Vi har etter flere befaringer og møter med kommunen besluttet å ikke gå videre med utleie til barnehage/kommunal bruk. Styret vil i løpet av våren fortsette med oppussing og tilrettelegging for selskapslokaler til beboere.

### Utebelysning

Det ble i fjor høst/vinter montert ny utebelysning i det mest mørkbelagte uteområdet vårt. Vi har fått mange hyggelige tilbakemeldinger på dette og ser at det kan være behov for dette flere steder. Styret vil fortsette med dette utover våren.

### Uteområder

Styret har måtte beskjære og enkelte steder fjerne en del buskvekster som dessverre har vokst ut av proporsjoner. Vi skal etter planen etablere ny beplanting samt friske opp de mest berørte stedene. Det vil også etableres enkelte nye ladeplaser og parkeringsplasser.

### Automatiske dørpumper

Alle utgangsdører skal nå ha fått automatiske dørpumper. De gamle pumpene var slitne og vi så at det stadig måtte utføres individuell service for at disse både kunne åpnes og lukkes skikkelig. Vi besluttet derfor å installere automatiske pumper i alle inngangspartier. Mer informasjon om hvordan dette skal brukes ligger på våre hjemmesider.



## Drenering

Enkelte kjellere opplever å ta inn mye vann ved store regnbørsmengder. Styret utførte derfor i samarbeid med vaktmester arbeid i løpet av høsten, som innebar noe graving rundt enkelte blokker, for å forhindre vanngjennomtrengning til de mest utsatte kjellerne. Styret vil i løpet av inneværende år se om det blir behov for lignende arbeid flere steder.

## Etablering av fibernett

Borettslaget har i dag avtale om internett og TV hos Telia. Avtalen er gammel og utdatert, og typen internett/kabler er også ikke tilstrekkelig for et moderne hjem. Ved nærmere gjennomgang se vi også at over 70% av andelsleiligheten individuelt har oppgradert internettet fra grunnpakken. Styret har derfor valgt å si opp nåværende avtale og vil i løpet av våren reforhandle / finne ny leverandør. Tanken her er at det skal etableres fibernett samt finne en mer gunstig kollektiv avtale med flere valgmuligheter for den enkelte.

## Sak 6: Valg

- 6.1 Valg av styreleder for ett år  
Innstilling: Ullrik Moksnes
  
- 6.2 Valg av tre styremedlemmer for to år  
Innstilling: Rune Jubskås, Frank Olsen og Gro Tharaldsen
  
- 6.3 Valg av to varamedlemmer for ett år  
Innstilling: Harald Zeigler og Mohammad Reza Allahdadi
  
- 6.4 Valg av valgkomité  
Innstilling: Chris Bergland og Eva Larsen  
(her mangler vi et medlem, og oppfordrer interesserte til å melde seg).



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

### Sameie/borettslag/aksjeselskap

#### Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte/generalforsamling 2022 fikk styret følgende styresammensetning;

Ullrik Moksnes	styreleder	- til 2023
Audun Amundal	styremedlem	- til 2024
David O. A Ojelade	styremedlem	- til 2023
Frank Olsen	styremedlem	- til 2023
Rune Jubskås	styremedlem	- til 2023
Harald Zeigler	varamedlem	- til 2023
Antigona Gojnovci	varamedlem	- til 2023

Ida Cecilie Olsen valgte etter nyttår og trekke seg som styremedlem. Varamedlem Audun Amundal har etter dette trådt inn som styremedlem.

#### Likestilling

Borettslagets styre består av fem menn. Styrets leder er mann.

Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Gry Sundet.

Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM.

Vaktmester Andersen leverer vaktmestertjenester.

Vaktmester Andersen leverer renholdstjenester

Vaktmester Andersen leverer brøyting

#### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Brobekkveien 35-47, Martin Borrebekkens vei 15-45 samt Nordalveien 63-74 i Oslo kommune med gnr. 123, bnr. 607. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige, forsikringsnummer 84853766.

#### Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter månedlig, i tillegg til ekstra møter ved behov. I tillegg har det vært avholdt møter sammen med samarbeidspartnere og leverandører.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Dugnad og fjerning av søppel
- Arbeide med fjernvarme og vannlekkasjer.
- Henvendelser fra beboere.
- Naboklager, mekling og utkastelser



- Arrangert julegrantening
- Installering av utebelysning
- Installering av automatiske dørpumper
- Parkeringskort og nøkkelbrikker
- Korrespondanse med advokater
- Generelt vedlikehold
- Kartlegging av HMS
- Reforhandling av avtaler

Det har vært 36 overdragelser i 2022. Styret ønsker de nye aksjonærene/sameierne/andelshaverne velkommen!

***I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:***

Det er i perioden ikke utbetalt lønn eller godtgjørelses til styrets medlemmer.

**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 aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

**Ansatte/arbeidsmiljø**

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret og sammen med eksterne leverandører anses som bra.

**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.

**Økonomi**

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Regnskapet for 2022 viser energikostnader på totalt kr 6 312 259, som er kr 1 909 259,- høyere enn budsjett. Energifkostnader for 2021 var kr 6 258 688. Prisene påvirkes av et svært urolig marked, og det er vanskelig å forutse videre utvikling av prisene utover 2023. Styret følger imidlertid utviklingen tett og vil om nødvendige korrigere felleskostnader.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 2 030 901,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 21/02-2023



Møtereferat for Økernbråten Borettslag:

## Årsberetning og årsoppgjør rapport

### Møtedetaljer

---

Dato: 21.02.23  
Klokkeslett: 19:00 - 19:30  
Hvor: Digitalt  
Møtenummer: 3 / 2023

**Kommentar**

Se årsberetning og årsoppgjør rapport

### Deltakere i møtet

---

Navn	Deltar/deltok	Møtt	Signert	Signatur
Ullrik Moksnes	Ja	Ja	21.02.2023 18:38	
Audun Amundal	-	Ja	21.02.2023 18:44	
David Olalabi Ojelade	-	Ja	21.02.2023 18:48	
Frank Olsen	-	Ja	21.02.2023 18:53	
Rune Jubskås	-	Ja	22.02.2023 12:01	



## Saker

---

### **181 - Årsberetning og Årsoppgjør rapport**

Gjennomgang av fjorårets resultat samt styrets årsberetning.

Styret godkjenner og signerer dette via elektronisk signering av møtereferat.

Innmeldte saker er gått igjennom tidligere.

Sakene tar for seg arbeid styret allerede arbeider med.

Uttalelse fra ledelsen signeres av styrets leder og forretningsfører

### **Vedlegg**

Årsoppgjør rapport 2022.pdf

Uttalelse fra ledelsen - til signering.pdf

Styrets årsberetning 2022.docx

### **Innstilling**

Styret godkjenner årsberetning samt sørger for å signere årsoppgjør rapport samme dag. Årsoppgjør rapport er uestedt fra forretningsfører.

### **Vedtak**



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Økernbråten Borettslag A/L**  
**2022**

---

Økernbråten Borettslag A/L Org. nr. 948056852

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2022

Økernbråten Borettslag A/L  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>				
Fellesutgifter	21 066 672	20 444 567	21 072 000	22 235 400
Andre leieinntekter	2 1 467 516	77 916	1 473 000	1 473 000
Andre inntekter	3 401 495	247 219	86 000	212 000
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>22 935 683</b>	<b>20 769 702</b>	<b>22 631 000</b>	<b>23 920 400</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Avskrivninger	15 1 305 655	1 312 092	1 323 000	1 323 000
Lønnskostnader	4 440 426	433 580	461 400	461 000
Revisjonshonorar	5 0	20 836	30 000	32 000
Forretningsførerhonorar	398 590	379 816	393 000	429 000
Andre honorarer	6 80 209	6 477	232 000	237 000
Forsikringspremier	650 642	600 948	661 000	750 000
Energikostnader	7 6 312 259	6 248 688	4 403 000	6 230 000
Kommunale avgifter	8 3 167 482	3 044 126	4 183 040	4 183 000
Festeavgift/andre leiekostnader	558 472	558 472	558 000	558 000
Andre driftskostn. eiendom	9 3 486 985	3 298 390	3 302 000	3 497 000
Driftskostnader administrasjon	10 139 855	157 791	169 000	176 000
Reparasjoner og vedlikehold	11 3 028 125	2 374 955	2 735 000	2 547 400
Andre kostnader	12 51 989	47 523	140 000	140 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>19 620 689</b>	<b>18 483 693</b>	<b>18 590 440</b>	<b>20 563 400</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 314 994</b>	<b>2 286 009</b>	<b>4 040 560</b>	<b>3 357 000</b>
Finansinntekter	13 274 476	81 547	0	68 000
Finanskostnader	14 1 558 568	995 157	1 500 000	2 612 000
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-1 284 091</b>	<b>-913 610</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-2 544 000</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>2 030 901</b>	<b>1 372 399</b>	<b>2 540 560</b>	<b>813 000</b>

Resultatrapport 2022 for Økernbråten Borettslag A/L

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2022

Økernbråten Borettslag A/L  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger		17 475 839	17 475 839
Fasadeendring		14 285 849	14 285 849
Påkostninger/vedlikehold		20 888 392	22 194 048
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>15</b>	<b>52 650 080</b>	<b>53 955 735</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	16	1 340 300	1 008 795
Kontanter og bankinnskudd	17	15 766 319	13 658 752
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 106 619</b>	<b>14 667 547</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>69 756 698</b>	<b>68 623 281</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital/Aksjekapital		77 200	77 200
Annen egenkapital		6 383 291	6 383 291
Årets resultat		2 030 901	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 18</b>		<b>8 491 392</b>	<b>6 460 491</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	19	55 223 838	57 521 228
Leieboerinnskudd		1 962 700	1 962 700
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 186 538</b>	<b>59 483 928</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Depositum og forskudd felleskostn.		872 714	433 563
Påløpte rentekostnader		190 036	92 493
Leverandørgjeld		2 002 109	927 285
Annen kortsiktig gjeld	20	1 013 909	1 225 521
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 078 768</b>	<b>2 678 863</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 270 276</b>	<b>62 162 791</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>69 756 698</b>	<b>68 623 281</b>

OSLO,  
Styret for Økernbråten Borettslag A/L

Ullrik Moksnes  
Styrets leder

Frank-Ivar Olsen  
Styremedlem

Rune Jubskås  
Styremedlem

David Olalabi Akindipo Ojelade  
Styremedlem

Ida Cecilie Olsen  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Økernbråten Borettslag A/L

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler til varig eie og bruk. Direkte vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Vedlikehold vedr. våtromsrehabilitering er allikevel aktivert og avskrives over lånets løpetid. I tillegg ble det utført fasadeendring på 1980 tallet som er balanseført, men avskrives ikke. Bygning er bokført til anskaffelseskost og avskrives ikke.

### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Andre leieinntekter

	2022	2021
Leieinntekter kontor	77 916	77 916
Leietillegg energi	1 389 600	0
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>1 467 516</b>	<b>77 916</b>

### Note 3 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Annen inntekt	24 057	0
El billader	289 553	214 819
Inntekter p-kort	13 000	16 500
Nøkkelbrikker	9 900	6 000
Viderefakturerte kostnader	64 985	9 900
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>401 495</b>	<b>247 219</b>

### Note 4 Lønnskostnader

	2022	2021
Andre honorarer	6 000	0
Arbeidsgiveravgift	54 426	53 580
Styre- og møtehonorerar	380 000	380 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>440 426</b>	<b>433 580</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

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

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 5 Revisjonshonorar**

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	20 836
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>0</b>	<b>20 836</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Honoraret for revisjon 2022 faktureres i 2023.

**Note 6 Andre honorar**

	2022	2021
Andre tjenester/honorarer, Energihuset Marked AS	15 838	0
Juridisk honorar (BDA)	0	6 477
Juridisk honorar, OBOS BBL ved advokatene i OBOS	45 750	0
Teknisk honorar, Lekeplasskontrollen AS	10 813	0
Teknisk honorar, Oslo kommune Bymiljøetaten	7 808	0
<b>Sum andre honorar</b>	<b>80 209</b>	<b>6 477</b>

**Note 7 Energikostnader**

	2022	2021
Fjernvarme	5 941 710	5 958 764
Strøm	370 549	289 924
<b>Sum energikostnader</b>	<b>6 312 259</b>	<b>6 248 688</b>

**Note 8 Kommunale avgifter**

	2022	2021
Tilbakebetaling av for mye innb. vannmålegebyr	-14 391	0
Avløps-, kloakkavgift	1 051 763	986 281
Renovasjonsavgift	1 073 961	1 063 328
Vannavgift	1 056 149	994 517
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>3 167 482</b>	<b>3 044 126</b>

**Note 9 Andre driftskostnader**

	2022	2021
Containerleie/-tømming	28 829	33 752
Driftsmateriell	21 896	18 394
Dugnad, kostnader	1 672	0
IT utstyr	0	9 839
Kabel-tv/internett	1 370 131	1 221 525
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 155
Matteleie	77 812	74 525
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	41 384	32 090
Skadedyrutryddelse	48 911	8 125
Snøbrøyting og strøing	72 999	0
Tilleggstjenester vaktmester	94 825	223 160
Trappevask/renhold	519 952	497 985
Vakthold/overvåking	155 578	159 068
Vaktmestertjeneste, fast	1 052 997	1 018 773
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>3 486 985</b>	<b>3 298 390</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 10 Driftskostnader administrasjon**

	2022	2021
Andre kontigenter	1 000	600
Annen kontorkostnad	16 697	15 738
Annonsekostnader	1 625	1 594
Aviser, tidsskrift, bøker o.l	915	845
Datakommunikasjon	4 604	5 104
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	88 958	83 978
Fradragsberettigede gaver	0	5 000
IT kostnader	5 478	5 094
Kontingent HL	4 500	3 235
Porto	5 991	20 697
Telefon/brannalarm	10 088	6 932
Trykksaker, kopiering	0	8 973
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>139 855</b>	<b>157 791</b>

**Note 11 Reparasjon og vedlikehold**

	2022	2021
Annet material.kj for rep/ved.h	0	1 685
Annet rep. og vedlikehold	71 563	90 624
Brannvernustyr	65 051	150 031
Egenandel forsikring	22 000	10 000
Elektrikerarbeid	127 396	6 507
Gartnerarbeid - grøntanlegg	487 336	390 067
Malerarbeid	0	273 750
Porttelefon	861 390	13 641
Rørleggerarbeid	239 615	28 600
Takarbeid	217 355	0
Varmeanlegg	224 678	1 395 051
Vedlikehold og rep. bygning	693 485	0
Veier og parkeringsplasser	18 256	15 000
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>3 028 125</b>	<b>2 374 955</b>

**Note 12 Andre kostnader**

	2022	2021
Andre kostnader	6 477	140
Bank og kortgebyr	20 905	18 642
Kostnader fellesarrangementer	8 057	26 020
Kostnader gen.fors/årsmøter	14 595	1 347
Møtekostnad for styret	1 115	1 377
Omkostninger ifm. inkasso	840	0
Øre-/kroneavrunding	0	-3
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>51 989</b>	<b>47 523</b>

**Note 13 Finansinntekter**

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	68 983	70 168
Renteinntekter av bankinnskudd	194 410	8 088
Renter kundefordringer	11 083	3 292
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>274 476</b>	<b>81 547</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 14 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	640	7
Rentekostnader lån 9492.70.16626	1 096 413	700 523
Rentekostnader lån 9492.70.27822	461 515	294 627
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 558 568</b>	<b>995 157</b>

## Note 15 Anleggsmidler

	Aktivert bad rehabilitering	Fasade endring	Bygning	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	39 169 648	14 285 849	17 475 839	71 008 586
Akk. avskrivninger 31.12.	18 281 256	0	0	18 281 256
Regnskapsmessig verdi	20 888 392	14 285 849	17 475 839	52 650 080
Årets avskrivninger	1 305 655	0	0	1 305 655
Økonomisk levetid	30 år			
Avskrivningsplan	3,33%			

## Eiendommer

Bygningene ble oppført i 1954 og består av 16 blokker og 48 oppganger. Borettslaget består av 386 andeler hvorav 385 er leiligheter og 1 er barnehage. Borettslaget har to pantesikrede lån i Handelsbanken. Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Våtrommene ble rehabilitert i 2007 og samtlige radiatorer ble skiftet ut i 2010. Avfallsordningen er endret og nye avfallsbrønner kom på plass i 2010. Borettslaget har festet tomt. Bortfester er Oslo Kommune. Kontrakten ble inngått 01.07.1955 og festetiden er 90 år. Festeavgiften skal reguleres, men ikke oftere enn med minst 10 års mellomrom. Siste regulering var i 2019.

Fasadeendring utført på 1980 tallet er balanseført, men avskrives ikke grunnet løpende vedlikehold.

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2022	2021
Pantelån	55 223 838	57 521 228
Leieboerinnskudd	1 962 700	1 962 700
<b>Sum pantstillelse</b>	<b>57 186 538</b>	<b>59 483 928</b>

## Note 16 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-573 877	-384 185
Kunderestanse	872 714	433 563
<b>Kundefordringer</b>	<b>298 837</b>	<b>49 378</b>
Andre periodiseringer	54 335	104 488
Periodisering forsikring	724 556	650 642
Periodisering kabel TV	262 572	204 287
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>1 041 463</b>	<b>959 417</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>1 340 300</b>	<b>1 008 795</b>

## Note 17 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd 00324	15 766 319	13 658 752
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>15 766 319</b>	<b>13 658 752</b>

Dokumentet er elektronisk signert



	2022	2021
<b>Disponible midler 01.01.</b>	<b>11 988 684</b>	<b>11 748 235</b>
Årets resultat	2 030 901	1 372 399
Tilbakeføring av avskrivning	1 305 655	1 312 092
Tilgang anleggsmidler	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-2 297 390	-2 444 042
<i>Årets endring i disponible midler</i>	<i>1 039 166</i>	<i>240 449</i>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>13 027 850</b>	<b>11 988 684</b>
Omløpsmidler	17 106 619	14 667 547
Kortsiktig gjeld	-4 078 768	-2 678 863
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>13 027 850</b>	<b>11 988 684</b>

#### Note 18 Egenkapital

	2022	2021
Aksjekapital	77 200	77 200
Annen egenkapital	6 383 291	6 383 291
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>6 460 491</b>	<b>6 460 491</b>
Årets resultat	2 030 901	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>8 491 392</b>	<b>6 460 491</b>

#### Note 19 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån Handelsbanken 9492.70.16626	38 864 641	40 494 097
Lån Handelsbanken 9492.70.27822	16 359 197	17 027 131
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>55 223 838</b>	<b>57 521 228</b>

Lån i Handelsbanken nr 9492.70.16626 har rentesats lik 4,140 % og betales over 12 terminer i året. Fra og med 23.01.2023 vil renten økes til 4,390 %. Lånet løper til 2041. Kr. 31.147.097 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Lån i Handelsbanken nr 9492.70.27822 har rentesats lik 4,140 % og betales over 12 terminer i året. Fra og med 23.01.2023 vil renten økes til 4,390 %. Lånet løper til 2041. Kr. 13.211.287 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

#### Note 20 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	1 013 629	1 224 786
Purregebyr HBEF	280	735
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 013 909</b>	<b>1 225 521</b>


Dokumentet er elektronisk signert



## Årsoppgjør... Årsoppgjør

Name Date  
**Amundal, Audun** 2023-02-21

Identification

 bankID Amundal, Audun  
PA MOBIL

Name Date  
**Ojelade, David Olalabi Akindipo** 2023-02-21

Identification

 bankID Ojelade, David Olalabi  
Akindipo


Name Date  
**Jubskås, Rune** 2023-02-22

Identification

 bankID Jubskås, Rune  
PA MOBIL

Name Date  
**Olsen, Frank-Ivar** 2023-02-21

Identification

 bankID Olsen, Frank-Ivar  
PA MOBIL

Name Date  
**Moksnes, Ullrik** 2023-02-21

Identification

 bankID Moksnes, Ullrik  
PA MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Økernbråten Borettslag A/L

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Økernbråten Borettslag A/L.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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 [fyll inn hva annen informasjon består av]. 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NGLGU-YGH0Y-EA5DB-1X0CN-PYCC0-V8CYG



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-22 12:25:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NGLGU-YGH0Y-EA5DB-1X0CN-PYCG0-18CYG

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).

### 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/validator>



## Valgkomitéens innstilling til nytt styre i Økernbråten borettslag A/L

Valgkomitéen har i år satt opp dørøpplag i alle oppganger, samt gått tre runder der vi har ringt på dørene. Tusen takk for hyggelig mottakelse!

I tillegg har valginformasjon og generelt om styret samt valgkomiteens oppgaver blitt lagt ut på borettslagets hjemmeside.

Mange beboere har ønsket informasjon om styrearbeid i borettslaget. Av disse har følgende bekreftet at de stiller opp til valget:

Mohammad Reza Allahdadi  
Gro Tharaldsen

Etter skriftlig informasjonsinnhenting og samtaler har valgkomitéen gjort følgende innstilling til styret i Økernbråten Borettslag A/L:

**Styreleder:** Ullrik Moksnes

**Styremedlem:** Rune Jubskås  
Frank Olsen  
Gro Tharaldsen  
Audun Amundal (ikke til valg)

**Varamedlem:** Harald Zeigler  
Mohammad Reza Allahdadi

**Valgkomitéen:** Chris Bergland  
Eva Larsen  
(her mangler vi et medlem, og oppfordrer interesserte til å melde seg).

Vi ønsker å takke hver og en av kandidatene for at de stiller opp og vil bidra til at Økernbråten Borettslag A/L fremdeles skal være et attraktivt, trygt og hyggelig borettslag å bo i!

Valgkomitéen ved Eva Larsen og Chris Bergland.

**Kommentar fra styret:**

Styret stiller seg positivt til og bak valgkomiteens innstilling.

Styret ønsker å rette en stor takk til valgkomiteens innsats.



## Stemmeseddel – generalforsamling 2023, Økernbråten Borettslag

Saker	Min stemmegivning (sett kryss)	
<b>1. Godkjenning av møteinnkallingen</b>	Godkjennes	Godkjennes ikke
<b>2. Valg av protokollvitner</b>	Godkjennes	Godkjennes ikke
<b>3. Årsoppgjøret og årsrapport 2022</b>	Godkjennes	Godkjennes ikke
<b>4. Godtgjørelse av honorar til styret og valgkomite</b> Styret foreslår kr. 400.000 til styret Styret foreslår kr. 6000 til valgkomite	Godkjennes	Godkjennes ikke
<b>5.1 Vurdere ny leverandør av Tv og Internett-tjenester</b> Sak fra beboer: Jørgen Jacobsen Forslag til vedtak:	Godkjennes	Godkjennes ikke
<b>5.2 Individuell måling og betaling av varmtvann</b> Sak fra beboer: Kjell Bruvoll Forslag til vedtak:	Godkjennes	Godkjennes ikke
<b>5.3 Vedtektsendring</b> Sak fra: styret Forslag til vedtak:	Godkjennes	Godkjennes ikke
<b>5.4 Større kjellerboder:</b> Sak fra: styret. Forslag til vedtak:	Godkjennes	Godkjennes ikke
<b>5.5 Mulighet for innglassing av balkong:</b> Sak fra: styret Forslag til vedtak:	Godkjennes	Godkjennes ikke
<b>5.6 Informasjonssaker fra styret</b>	Tas til orientering	
<b>6. Valg:</b> Som styreleder for 2 år foreslås Ullrik Moksnes  Som styremedlemmer for 2 år foreslås Rune Jubskås Frank Olsen Gro Tharaldsen  Som varamedlem for 1 år foreslås Harald Zeigler Mohammad Reza Allahdadi  Valgkomité for 1 år: Chris Bergland Eva Larsen	Ullrik Moksnes velges  Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer godkjennes.  Valgkomiteens innstilling til varamedlem godkjennes.  Det godkjennes at de som melder seg blir valgt	Ullrik Moksnes velges ikke  Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer godkjennes ikke.  Valgkomiteens innstilling til varamedlem godkjennes ikke.  Det godkjennes ikke at de som melder seg blir valgt

Navn på andelseier/eiere: \_\_\_\_\_

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift

