



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 220 138	22 935 683
Sum inntekter		23 220 138	22 935 683
Kostnader			
Lønnskostnad		463 246	440 426
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 305 524	1 305 655
Annen driftskostnad		20 875 578	17 874 608
Sum kostnader		22 644 349	19 620 689
Driftsresultat		575 789	3 314 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		292 569	274 476
Sum finansinntekter		292 569	274 476
Annen finanskostnad		2 717 771	1 558 568
Sum finanskostnader		2 717 771	1 558 568
Netto finans		-2 425 202	-1 284 092
Resultat før skattekostnad		-1 849 413	2 030 901
Årsresultat		-1 849 413	0
Totalresultat		-1 849 413	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 849 413	
Sum overføringer og disponeringer		-1 849 413	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 344 556	52 650 080
Sum varige driftsmidler		51 344 556	52 650 080
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 344 556	52 650 080
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		127 341	298 837
Andre fordringer		5 911	1 041 463
Sum fordringer		133 252	1 340 299
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 104 519	15 766 319
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 104 519	15 766 319
Sum omløpsmidler		13 237 771	17 106 618
SUM EIENDELER		64 582 326	69 756 698

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		77 200	77 200
Sum innskutt egenkapital		77 200	77 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 564 779	8 414 192
Sum opptjent egenkapital		6 564 779	8 414 192
Sum egenkapital		6 641 979	8 491 392
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 241 284	55 223 838
Øvrig langsiktig gjeld		1 962 700	1 962 700
Sum annen langsiktig gjeld		55 203 984	57 186 538
Sum langsiktig gjeld		55 203 984	57 186 538
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 067	190 036
Leverandørgjeld		1 731 399	2 002 109
Annen kortsiktig gjeld		931 898	1 886 623
Sum kortsiktig gjeld		2 736 364	4 078 768
Sum gjeld		57 940 348	61 265 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 582 326	69 756 698



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 388240

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: 01.01.2023 - 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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 948 056 852
Økernbråten Borettslag A/L

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 220 138	22 935 683
Sum inntekter		23 220 138	22 935 683
Kostnader			
Lønnskostnad		463 246	440 426
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 305 524	1 305 655
Annen driftskostnad		20 875 578	17 874 608
Sum kostnader		22 644 349	19 620 689
Driftsresultat		575 789	3 314 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		292 569	274 476
Sum finansinntekter		292 569	274 476
Annen finanskostnad		2 717 771	1 558 568
Sum finanskostnader		2 717 771	1 558 568
Netto finans		-2 425 202	-1 284 092
Resultat før skattekostnad		-1 849 413	2 030 901
Årsresultat		-1 849 413	0
Totalresultat		-1 849 413	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 849 413	
Sum overføringer og disponeringer		-1 849 413	



Organisasjonsnr: 948 056 852
Økernbråten Borettslag A/L

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		51 344 556	52 650 080
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 344 556	52 650 080
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		127 341	298 837
Andre fordringer		5 911	1 041 463
Sum fordringer		133 252	1 340 299
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 104 519	15 766 319
Sum omløpsmidler		13 237 771	17 106 618
SUM EIENDELER		64 582 326	69 756 698
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		77 200	77 200
Sum innskutt egenkapital		77 200	77 200
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	6 564 779	8 414 192
Sum opptjent egenkapital	6 564 779	8 414 192
Sum egenkapital	6 641 979	8 491 392
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 241 284	55 223 838
Øvrig langsiktig gjeld	1 962 700	1 962 700
Sum annen langsiktig gjeld	55 203 984	57 186 538
Sum langsiktig gjeld	55 203 984	57 186 538
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 067	190 036
Leverandørgjeld	1 731 399	2 002 109
Annen kortsiktig gjeld	931 898	1 886 623
Sum kortsiktig gjeld	2 736 364	4 078 768
Sum gjeld	57 940 348	61 265 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 582 326	69 756 698



Organisasjonsnr: 948 056 852
Økernbråten Borettslag A/L

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. 5074

Økernbråten Borettslag A/L



Velkommen til årsmøte i Økernbråten Borettslag A/L

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mars kl. 12:20 og lukker 11. mars kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5074>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

I tillegg til det digitale årsmøte vil det avholdes et beboermøte mandag 11. mars kl 18.00 Thon Hotel Linne hvor det vil være mulig å diskutere sakene.

Avstemming foregår kun digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedlikehold av veier og parkeringsplasser
7. Leverandør for internett og TV
8. Ladeplasser
9. Montering av skinner
10. Informasjonssaker
11. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Økernbråten Borettslag A/L



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.

Forslag til vedtak

Sverre Hermanstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår avtroppende styreleder, Ullrik Moksnes og en av medlemmene i valgkomiteen, Chris Bergland som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Ullrik Moksnes og Chris Bergland er valgt.

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg
1. Årsrapport og årsregnskap 5074 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 416 000,-

Styrets innstilling
Settes i henhold til budsjett for 2024. Styret mener dette er et rettferdig beløp som fordeles på samtlige styremedlemmer.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 416 000,-

Sak 6

Vedlikehold av veier og parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Tove-Lise Jacobsen, Nordalveien 65.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker et bedre vedlikehold av borettslagets interne veier og parkeringsplasser. At hull blir asfaltert jevnlig/oftere. At merking av parkeringsplassene friskes opp når strekene blir svake. At man holder buskas og trær i sjakk slik at ingen plasser halvveis gror igjen . At plassene måkes godt vinteren gjennom.



Vi trenger også flere ladeplasser og raskere lading for elbil.

Styrets innstilling

Styret tar dette til etterretning og skal fremover følge opp disse punktene tettere med vaktmestertjenesten. Når det gjelder flere ladeplasser, er dette noe styret allerede jobber med.

Forslag til vedtak

Støtter forslaget og ber styret prioritere punktene.

Sak 7

Leverandør for internett og TV

Forslag fremmet av:

Knut Erik Heggem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak til behandling:

ØBBL fikk ny leverandør av internett og fjernsyn.

Fiber skulle gjøre tjenestene bedre enn med forrige leverandør (Telia).

Min erfaring er at det nye nettet ikke svarer til forventningene.

Nettet er til tider ustabil og den nye ruterer dekker ikke hele leiligheten.

Hastigheten er langt under det som er forventet. Det hjelper ikke å reklamere med 1000 ned og 1000 opp når dette gjelder for PC tilkoblet med kabel rett i modem.

Det er det trådløse nettet ute i leiligheten som gjelder. Der er hastigheten og dekningen for dårlig.

For egen del mener jeg tjenesten fra Telia var bedre. Jeg opplever ingen fordel med Obosspennet.

Forslag:

Mest sannsynlig er ruterer som har blitt levert av for dårlig kvalitet, men det må utredes.

Forslaget er derfor å finne ut om så er tilfelle, samt om det finnes en annen ruter som kan levere bedre og raskere nett i leiligheten.

Til opplysning: Telia leverte en ruter som jeg tror var bedre og de leverte også Air Ties som gjorde at hele leiligheten hadde nettilgang.

Noe lignende kan være et alternativ.

Styrets innstilling

Vi opplever at internett stort sett fungerer veldig bra hos den enkelte. De som opplever problemer eller har behov for ekstra utstyr må enten kontakte leverandør eller gå til innkjøp av utstyr selv. Styret kan se på eventuelle tiltak dersom flere opplever problemer. Styret ønsker kontinuerlig tilbakemeldinger og har allerede



rapportert dette videre til leverandør. Det skal nevnes at det var enkelte utfordringer for flere etter oppstart, men vi fikk rask hjelp og feil ble lokalisert raskt.

Styret presiserer at forslaget går ut på en mulig utredning for de som opplever problemer som beskrevet av forslagsstiller, men at det ikke er snakk om å bytte leverandør eller foreta andre kostandskrevne oppdrag.

Forslag til vedtak

Styret må kontakte leverandør for å få en utredning. Dersom den er av dårlig kvalitet må vi anskaffe ny ruter.

Sak 8

Ladeplasser

Forslag fremmet av:

Vegard Sumstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I henhold til Økernbråten borettslag sine regler for ladeplasser for hybrid- og el-biler har man nå i dag en fastpris som justeres etter strømprisens variasjon.

Det finnes pr nå 12 ladeplasser i borettslaget og det oppfordres til å lade biler over natten, dette for å blant annet unngå tomme parkeringsplasser.

Det er også sagt at det skal etableres flere ladeplasser i løpet av høsten 2023.

Drøfting

Dagens ladere har tilsynelatende 1-fase 230V (Dette er en antagelse, da det ikke er noe informasjon å oppdrive) som igjen gir avhengig av antall ampere ca 5,8 KW under lading av kjøretøy. Dette avhenger av det kun er et kjøretøy tilkoblet, er det to kjøretøy tilkoblet halveres effekten og ladetiden doubles.

Dette øker igjen køen for å kunne benytte lader betraktelig i borettslaget.

Ved enkelte tilfeller har man måtte parkert på offentlige ladere for i det hele tatt å kunne ha strøm til å kjøre på jobb neste dag.

I et borettslag som vårt er det forståelig at man ikke kan ha ladestasjoner over alt, da dette er en utgift som må veies opp mot kost/nytte.

Men slik det er på nåværende tidspunkt er det betraktelig flere el-biler i borettslaget enn for bare to år siden.

Kombinerer man dette med laderegler som er vanskelig å følge opp, skaper dette unødvendig kaos og irritasjon hos beboere.

Videre så er strømprisen for lading ved flere anledninger uhensiktsmessig høy.

August/september 2023 er et godt eksempel, hvor strømprisen tidvis var på minussiden, men ladeprisen fortsatt på 3 kr,- KW

Ladeprisen i borettslaget er også i gjennomsnitt høyere enn andre borettslag i nærområdet.



Anbefaling

Denne saken anbefales behandlet på årsmøtet med følgende forslag:

Det anbefales at strømprisen følger spotpris som gir muligheten for å sette priser som følger time-for-time-prisene på strøm, for å sikre en rettferdig pris på lading. Dette vil også kunne stimulere for å lade på kveld/natt og på den måten sørge for at det ikke er tomme parkeringsplasser.

For det andre anbefales det å oppgradere laderne til 3-fase 400v, som igjen vil tre-doble ladehastigheten og igjen skape mindre kø på ladestasjonene.

Styrets innstilling

Styret forsøker til enhver tid å følge prisene som ligger i markedet. Anlegget som er installert er ikke satt opp med mulighet for å følge spotpris, men dette er noe vi kan undersøke nærmere. Samtidig er behov noe påslag for å kunne dekke drift av anlegget. Styret forsøker til enhver tid å holde en fornuftig pris som matcher overnevnte. Prisene gjenspeiler også kostnader for videre drift, oppgradering og etablering av nye ladeplasser.

Det er en generell utfordring i borettslaget at vi ikke har nok strømkapasitet til høyere kapasitet for lading. Dersom kapasiteten inn til ØBBRL i fremtiden skulle øke, kan man se på på økt ladekapasitet.

Styret anbefaler i første omgang at det stemmer i mot dette forslaget fordi vi trenger informasjon om det i det hele tatt er mulig å øke kapasiteten. Styret har undersøkt dette tidligere og har i disse prosessene avdekket at det ikke lar seg gjøre.

Forslag til vedtak

Det anbefales at strømprisen følger spotpris som gir muligheten for å sette priser som følger time-for-time-prisene på strøm, for å sikre en rettferdig pris på lading. Dette vil også kunne stimulere for å lade på kveld/natt og på den måten sørge for at det ikke er tomme parkeringsplasser. For det andre anbefales det å oppgradere laderne til 3-fase 400v, som igjen vil tre-doble ladehastigheten og igjen skape mindre kø på ladestasjonene.

Sak 9

Montering av skinner

Forslag fremmet av:

Magnus Skjelstad, Martin Borrebekken vei 19

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan vi montere skinner i trappen fra inngangsnivå til kjeller? Ønsker skinne/skinner som kan gjøre det lettere å trille vogner og tunge el-sykler ned i fellesrom i kjelleren.

Styrets innstilling

Styret har tidligere undersøkt mulighetene for dette og har allerede satt opp dette på agendaen. Vi mener vi må finne en løsning som ikke ødelegger for annen ferdsel i trappene. Styret anbefaler at det stemmer mot dette forslaget inntil dette er nærmere utredet.



Forslag til vedtak

Montere skinner i trappene.

Sak 10

Informasjonssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i tillegg til ovennevnte mottatt fire saker som ikke har et konkret forslag til vedtak. Styret har svart ut disse. Viser her til vedlagte.

Forslag til vedtak

Tas til etterretning.

Vedlegg

2. Informasjonssaker 5074.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Amundal
Informasjonstekst:

Relevante kvalifikasjoner:

- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl.
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mohammad Reza Allahdadi
Jeg heter Mohammad Allahdadi og er i dag en PhD-stipendiat i finans ved NMBU. Med erfaring fra PwC, hvor jeg jobbet med revisjon av OBOS borettslag i Østfold, har jeg inngående kunnskap om borettslagssektoren.



Jeg ønsker å bruke denne erfaringen til å bidra positivt i styret, og ser frem til å jobbe sammen for å forbedre vårt borettslag.

- **Silje Mari Fjæstad**

Hei,

Mitt navn er Silje Mari Fjæstad, og jeg er nylig flyttet inn i borettslaget.

Jeg jobber til daglig med digital markedsføring hos Hjemmesidehuset.

Jeg har valgt å stille som styremedlem fordi jeg ønsker å bidra til å gjøre Økernbråten borettslag til et enda mer trivelig sted å bo.

En av mine hovedprioriteter og en av de tingene jeg stusset over når jeg flyttet til borettslaget var fellesarealene. Utendørsområdene er preget av slitasje og trenger oppmerksomhet og omsorg. Jeg har allerede engasjert meg i Grøntgruppen, der vi er en gruppe mennesker med felles synspunkter og mål. Jeg mener jeg kan bidra med et nytt perspektiv og ser et potensiale for å gjennomføre aktiviteter som dugnad på en mer effektiv og inkluderende måte.

Valg av 1 varamedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1:

- **Harald Zeigler**

Harald tar gjenvalg som varamedlem.

Valg av 1 varamedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2:

- **Tanja Aakerholt**

Vedlegg

1. Innstilling til valg øbrl_2024_5074.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ullrik Moksnes	Nordalveien 77
Styremedlem	Audun Amundal	Nordalveien 67
Styremedlem	Rune Jubskås	Martin Borrebekkens Vei 17
Styremedlem	Frank Olsen	Martin Borrebekkens Vei 34
Styremedlem	Gro Tharaldsen	Martin Borrebekkens Vei 33
Varamedlem	Mohammad R Allahdadi	Martin Borrebekkens Vei 38
Varamedlem	Harald Zeigler	Martin Borrebekkens Vei 24

Valgkomiteen

Valgkomiteen i perioden fra 2023 til d.d består av Chris Bergland og Eva Larsen.

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller pr. epost: okernbraten@styrerrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Økernbråten Borettslag A/L

Borettslaget består av 387 andelsleiligheter.

Økernbråten Borettslag A/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948056852, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

123 607

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

Økernbråten Borettslag A/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO.



Styrets arbeid

Styret har i inneværende periode jobbet med store og små prosjekter, besvart henvendelser fra beboere, kartlagt vedlikehold og forhandlet avtaler.

Perioden som har vært:

- Det har vært avholdt 10 ordinære styremøter, i tillegg til møter med samarbeidspartnere og leverandører.
- Styret har kartlagt brannsikkerheten i borettslaget, gjennomført enkle og større vedlikeholdstiltak. Av pågående prosjekter er det drenering av blokker med kjellere utsatt for vanninntrenging, utskiftning av snøfangere og varmtvann som har tatt mest tid. Vi har brukt tid på å justere inn de nye automatiske dørpumpene, samt foretatt sikkerhetstiltak for å forhindre klemskader på alle dørene.
- Styret har over en lang periode innhentet tilbud fra ulike internett/fiberleverandører. Valget havnet til slutt på Obos OpenNet, hvor vi landet en svært gunstig avtale sett fra et økonomisk perspektiv. Styret innhentet i denne perioden opplysninger om hva den enkelte beboer betalte individuelt og kollektivt til tidligere leverandør – og så her at vi kunne få til en kollektiv avtale som prismessig lå på samme nivå som tidligere, samtidig som at den enkelte ikke måtte betale for individuell oppgradering. I tillegg fikk vi alt av installasjon og graving inkludert i avtalen. Vi opplevde noen utfordringer de første ukene, men ser at dette har stabilisert seg og at det leveres i henhold til avtalen.
- Styret har opprettet tiltaksgrupper for beboere, med blant annet en 'grønt-gruppe', hvor gruppe medlemmene i samarbeid med styret skal undersøke og utbedre hvordan uteområdene våre brukes og ser ut i tiden fremover.
- Styret har arrangert dugnad og julegrantenning, og det er gledelig å se en økende interesse og deltakelse blant beboere.
- Styret har gjennom perioden besvart en hel rekke henvendelser fra, og vi setter pris på alle konstruktive forslag og tilbakemeldinger som sendes inn.
- Besvart henvendelser fra meglere og bistått med eiendomsoverdragelser.
- Meglet og håndtert konflikter mellom beboere.
- Innført elektronisk parkeringsapp. Vi ser allerede at dette har medført at færre uvedkommende benytter parkeringsplassene våre, eller at beboere benytter flere kort.

Fremtidige planer:

- Ferdigstille flere ladeplasser i borettslaget.
- Ferdigstille tidligere barnehage og organisere muligheter for utleie av selskapslokale for beboerne.
- Kartlegge forbedringspotensial for uteområdene og forbedre både bruksverdi og det visuelle.
- Vedlikehold og reparasjon av søppelbrønner.
- Forhindre vann å trenge inn i samtlige kjellere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Drift og vedlikehold avviker fra budsjetterte pga. utskiftning av snøfanger på flere tak, lekkasjer i rør på borettslagets eiendom og generelt tiltak som har vært nødvendig og hastet pga HMS.

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.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld utgjør for 2023 kr 10 501 407,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 379 000 til større vedlikehold som omfatter drenering, ladeplasser/parkering og oppgradering av uteområder.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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. Styret har vurdert at det i budsjettet for 2024 bør ligge noe høyere enn budsjettet for 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 Borettslag A/L.

Lån

Økernbråten Borettslag A/L har lån i Handelsbanken. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %, og pr. 02.02.2024 var rentesatsen 6,09 %. Pr. siste nedbetalingsplan gjenstår det å betale kr 3 392 731,60,- i renter og avdrag.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Økernbråten Borettslag AVL

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 84853766. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



BDO AS
Munke dampsveien 45
Postboks 1704 Vikå
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 2023
Resultatregnskap for 2023
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 rettvise
bilde av borettslagets finansielle
stilling per 31. desember 2023, og
av dets resultater for
regnskapsåret avsluttet per denne
datoen i samsvar med
regnskapslovens regler og god
regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

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 rettvise 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HXG1T-PHPEX-GKLNW-QJBV2-GW1TWB-YIQ3N



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-23 10:10:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HXGfT-PHPEx-QJBV2-GW1WB-YIQ3N

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 tredje part. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan sjekker jeg 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>

18 av 35

Årsrapport og årsregnskap 5074 2023.pdf



ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		13 027 850	11 988 684	13 027 850	10 501 407
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 849 413	2 030 901	813 000	-73 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 305 524	1 305 655	1 323 000	1 323 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 982 554	-2 297 390	-341 452	-2 082 125
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 526 443	1 039 166	1 794 548	-832 125
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 501 407	13 027 850	14 822 398	9 669 282

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	13 237 771	17 106 618
Kortsiktig gjeld	-2 736 364	-4 078 768
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 501 407	13 027 850



**ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L**
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 964 104	22 534 188	23 708 400	23 695 000
Vaskeri		3 000	13 000	10 000	0
Ladeinntekter EL-bil		202 350	0	202 000	202 000
Andre inntekter	3	50 683	388 495	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		23 220 138	22 935 683	23 920 400	23 897 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 246	-54 426	-61 000	-64 000
Styrehonorar	5	-400 000	-380 000	-400 000	-416 000
Avskrivninger	15	-1 305 524	-1 305 655	-1 323 000	-1 323 000
Revisjonshonorar	6	-55 945	0	-32 000	-31 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-422 771	-393 240	-419 000	-448 000
Konsulenthonorar	7	-166 753	-174 517	-342 000	-187 000
Drift og vedlikehold	8	-5 276 762	-3 071 181	-2 547 400	-3 379 000
Forsikringer		-724 556	-650 642	-750 000	-797 000
Festeavgift		-558 472	-558 472	-558 000	-558 000
Kommunale avgifter	9	-3 812 644	-3 167 482	-4 183 000	-4 441 000
Ladekostnader EL-bil		-7 031	0	0	-10 000
Energi/fyring	10	-5 942 132	-6 312 259	-6 230 000	-5 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 734 041	-1 370 131	-1 500 000	-1 688 000
Andre driftskostnader	11	-2 174 471	-2 176 685	-2 218 000	-2 260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 644 349	-19 620 689	-20 563 400	-20 902 000
DRIFTSRESULTAT		575 789	3 314 993	3 357 000	2 995 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	292 569	274 476	68 000	72 000
Finanskostnader	13	-2 717 771	-1 558 568	-2 612 000	-3 140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 425 202	-1 284 092	-2 544 000	-3 068 000
ÅRSRESULTAT		-1 849 413	2 030 901	813 000	-73 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 849 413	0		
Til opptjent egenkapital		0	2 030 901		





ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14, 15	51 344 555	52 650 079
Leiligheter/lokaler		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		51 344 556	52 650 080
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		127 341	298 837
Forskuddsbetalte kostnader		5 911	1 041 463
Driftskonto OBOS-banken		13 104 519	15 766 319
SUM OMLØPSMIDLER		13 237 771	17 106 618
SUM EIENDELER		64 582 326	69 756 698
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		77 200	77 200
Opptjent egenkapital		6 564 779	8 414 192
SUM EGENKAPITAL		6 641 979	8 491 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	53 241 284	55 223 838
Borettsinnskudd		1 962 700	1 962 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 203 984	57 186 538
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		931 898	872 714
Leverandørgjeld		1 731 399	2 002 109
Påløpte renter		73 067	190 036
Annen kortsiktig gjeld		0	1 013 909
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 736 364	4 078 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 582 326	69 756 698
Pantstillelse	17	73 400 000	73 400 000
Garantiansvar		0	0





Oslo, 21.2.2024
Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Ullrik Moksnes

Frank Olsen

Rune Jubskås

Audun Amundal

Gro Tharaldsen



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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	21 035 388
Energi	1 850 800
Husleie	77 916
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 964 104



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

Refusjon skadesak Gjensidige	19 840
Nøkler	19 400
Viderefakturert kostnad	3 821
Korrigeringer	7 622
SUM ANDRE INNTEKTER	50 683

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-57 246
SUM PERSONALKOSTNADER	-57 246

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 55 945.

Grunnet bytte av revisor i 2022 ble det fakturert dobbelt i 2023. Dette har sammenheng med revisor egne faktureringsrutiner.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-50 367
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 775
Andre konsulentonorarer	-110 611
SUM KONSULENTHONORAR	-166 753

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygg og taksikring AS	-1 357 500
MS Malerfrima AS	-100 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 457 500
Drift/vedlikehold bygninger	-765 112
Drift/vedlikehold VVS	-615 522
Drift/vedlikehold elektro	-625 952
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-339 034
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-38 875
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-942 218
Drift/vedlikehold brannsikring	-225 432
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-69 524
Annet vedlikehold	-120 531
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-55 063
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 276 762

Vedlegg 1

24 av 35

Årsrapport og årsregnskap 5074 2023.pdf

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



**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 599 068
Renovasjonsavgift	-1 213 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 812 644

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-383 147
Fjernvarme	-5 558 986
SUM ENERGI / FYRING	-5 942 132

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-101 878
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 742
Datautstyr	-7 990
Annet driftsmateriale	-68 823
Vaktmestertjenester	-1 203 938
Renhold ved firmaer	-647 242
Snørydding	-1 563
Andre fremmede tjenester	-10 252
Kontor- og datarekvisita	-379
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-985
Andre kontorkostnader	-19 610
Porto	-6 840
Kontingenter	-4 500
Gave, ikke fradragsberettiget	-6 250
Bank- og kortgebyr	-15 514
Velferdskostnader	-23 955
Tap på fordringer,	-11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 174 471

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	43 384
Renter Nordea	166 389
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 292
Kundeutbytte Gjensidige	71 619
Andre renteinntekter	2 885
SUM FINANSINNTEKTER	292 569

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-2 717 076
Renter på leverandørgjeld	-695

Vedlegg

25 av 35

Årsrapport og årsregnskap 5074 2023.pdf





SUM FINANSKOSTNADER	-2 717 771
----------------------------	-------------------

NOTE: 14

BYGNINGER

Bygning	17 475 839
Fasadeending	14 285 849
SUM BYGNINGER	31 761 688

Tomten er oppført i 1954.

Gnr.123/bnr.607 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1955.

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Rehabilitering bad		
	39 169	
Tilgang 2008	648	
	-18 281	
Avskrevet tidligere	256	
	-1 305	
Avskrevet i år	524	
		19 582 867
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		19 582 867

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 305 524
--------------------------------	-------------------

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken 16626

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 29 år.

	-53 400	
Opprinnelig 2012	000	
	14 535	
Nedbetalt tidligere	359	
Nedbetalt i år	1 436 756	
		-37 427 885

Handelsbanken 27822

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 24 år.

	-20 000	
Opprinnelig 2017	000	
Nedbetalt tidligere	3 640 803	
Nedbetalt i år	545 798	
		-15 813 399
		-53 241 284
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		284



**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954		-1 962 700
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 962 700

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		1 962 700
Pantelån		55 203 984
TOTALT		57 166 684

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger		51 344 555
TOTALT		51 344 555





A) Hei,

Alle lekeplassene i brl er ganske gamle og utdaterte. Det er mange barn i brl, men ikke mange bruker disse. Hva med å oppgradere de største lekeplassene i hvert fall? Den ene mellom Brobekkveien 43-45-47 og Nordalveien 73-75-77? Samt den mellom Brobekkveien 35-37-39-41 og Martin Borrebekkens vei 32?

Mvh Linh Nguyen

Fra styret:

Styret er kjent med oppgraderingsbehovet. Vi har årlig kontroll av lekeplassene og holder på med vurdering av hvilke oppgraderinger som skal foretas.

B) Oppgradering av uteområder:

Er det planlagt oppgraderinger av våre felles uteområder? Det har vært stusselig i noen år nå. Få og svært gamle og utslitte lekeapparater. Det bor mange barn i borettslaget og de fortjener gode og trygge lekeområder og lekeapparater. Jeg håper dette vil bli et prioritert område framover. Lekeapparatene var allerede godt brukt da jeg flyttet hit for 18 år siden.

I tillegg til lekeapparater for barn så vil det også et behov for de eldre barna å ha noe å drive med, foreslår bordtennisbord, treningsapparater og ballbinge. Det er få sittegrupper, det ønskelig med flere plassert på ulike soner i vårt fellesområde.

Charlotte Nyheim, Brobekkveien 35, 92288835

Styret:

I likhet med tidligere svar ovenfor, ser vi på mulighetene for hva kan få til her. Når det gjelder forslag om blant annet ballbinge og andre tilbud, er også allerede tilgjengelig og etablert i nabolaget, som f.eks. Vollebekk skole og Bjerkedalen Park.

C) Sykkelparkering:

Det er en utfordring for mange at vi ikke har sykkelparkering i borettslaget. Per i dag må sykkel bæres opp og ned trappen, og settes inn i fellesboden (tilfluksrommet). Dette er en ganske slitsom affære og kan sikkert være med på å hindre beboere i å kjøpe/benytt sykkel som framkomstmiddel til f.eks. jobb og skole. Flere og flere sykler og det er viktig at et så stort borettslag som vi bor i følger med i tiden og tilrettelegger for dette. Man kan søke støtte til dette via Oslo kommune: [Sykkelparkering i borettslag og sameier \(klimatilskudd.no\)](https://www.oslo.kommune.no/tema/sykkel/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier) På denne siden finner man også en god guide til god sykkelparkering for borettslag.

Charlotte Nyheim, Brobekkveien 35, 92288835

Styret:



Takk for godt innspill. Styret skal sjekke videre mulighet for evt. hvor og hvordan vi kan etablere dette.

D) Leie/lån av felleslokale:

Det gamle fellesvaskeriet og den gamle barnehagen er per nå ikke mulig å benytte av beboere i borettslaget. Er det noen planer for dette? Foreslår at minst et av disse blir klargjort for leie/lån av beboerne i borettslaget til f.eks. barnebursdager og annet som er vanskelig å arrangere hjemme i leilighetene våre. Kanskje noe av arbeidet kan gjøres på dugnad?

Charlotte Nyheim, Brobekkveien 35, 92288835

Styret:

Styret jobber allerede med dette punktet og f.eks. barnehagen pusses for tiden opp og klargjøres for utleie. Dette blir klart ila. 2024.

E) Som en av de med elbil så vil jeg gi litt skryt til de som har ordnet med lading i borettslaget, jeg synes det vi har i dag fungerer godt. Samtidig så vil jeg si at de som bruker disse laderen også er flinke til å kun stå parkert mens man lader. Når det er sagt så er vel rimelig å anta at andelen med elbil vil nok øke fremover. Så jeg ønsker å be om at styret jobber videre med å se på behov for videre utvidelse av ladepunkter.

Christian Wanvik Wik

Styret:

Takk for hyggelig tilbakemelding. Styret jobber som nevnt tidligere med dette og håper at nye ladeplasser vil kunne være oppe og gå i løpet av 2024.

F) Mye grus og stein som blir dratt inn i oppgangen under vintermånedene. Jeg tror det kunne vært lurt å montert en grov skobørste ved inngangsdøren (se vedlegg)

Christian Wanvik Wik

Styret:

Takk for forslag. I dag har vi en renholdstjeneste som skal hjelpe oss med dette, men det er i tillegg et ønske om at beboerne kan hjelpe til med og holde oppgangene pene. Det er også satt ut koster i alle oppgangene i håp om at dette kan benyttes av den enkelte beboer. Hvis oppgangen mangler kost, kan styret ordne med ny.



Valgkomitéens innstilling til valget 2024 i Økernbråten borettslag A/L

Valgkomitéen har i år satt opp døroppslag i alle oppganger, samt gått fire runder der vi har ringt på dørene. Tusen takk for hyggelig mottakelse!
Det ble også sendt ut en SMS til alle beboere.

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

Mohammad Reza Allahdadi
Silje Mari Fjæstad
Tanja Aakerholt
Harald Zeigler

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

Styreleder: Audun Amundal

Informasjonstekst:

“

Relevante kvalifikasjoner:

- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl.
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

“

Styremedlem: Frank Olsen (ikke til valg)
Gro Tharaldsen (ikke til valg)

Mohammad Reza Allahdadi

Informasjonstekst:

“

Jeg heter Mohammad Allahdadi og er i dag en PhD-stipendiat i finans ved NMBU. Med erfaring fra PwC, hvor jeg jobbet med revisjon av OBOS borettslag i Østfold, har jeg inngående kunnskap om borettslagssektoren. Jeg ønsker å bruke denne erfaringen til å bidra positivt i styret, og ser frem til å jobbe sammen for å forbedre vårt borettslag.

”



Silje Mari Fjæstad

Informasjonstekst:

“

Hei,

Mitt navn er Silje Mari Fjæstad, og jeg er nylig flyttet inn i borettslaget.

Jeg jobber til daglig med digital markedsføring hos Hjemmesidehuset.

Jeg har valgt å stille som styremedlem fordi jeg ønsker å bidra til å gjøre Økernbråten borettslag til et enda mer trivelig sted å bo.

En av mine hovedprioriteter og en av de tingene jeg stusset over når jeg flyttet til borettslaget var fellesarealene. Utendørsområdene er preget av slitasje og trenger oppmerksomhet og omsorg. Jeg har allerede engasjert meg i Grøntgruppen, der vi er en gruppe mennesker med felles synspunkter og mål.

Jeg mener jeg kan bidra med et nytt perspektiv og ser et potensiale for å gjennomføre aktiviteter som dugnad på en mer effektiv og inkluderende måte.

“

Varamedlem: Harald Zeigler
Tanja Aakerholt

Valgkomitéen: Sofie Erichsen Fjeldheim
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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.03.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 11.03.24

Selskapsnummer: 5074 Selskapsnavn: Økernbråten Borettslag A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sverre Hermanstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ullrik Moksnes og Chris Bergland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

32 av 35

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 416 000,-

For

Mot

Sak 6 Vedlikehold av veier og parkeringsplasser

Støtter forslaget og ber styret prioritere punktene.

For

Mot

Sak 7 Leverandør for internett og TV

Styret må kontakte leverandør for å få en utredning. Dersom den er av dårlig kvalitet må vi anskaffe ny ruter.

For

Mot

Sak 8 Ladeplasser

Det anbefales at strømprisen følger spotpris som gir muligheten for å sette priser som følger time-for-time-prisene på strøm, for å sikre en rettferdig pris på lading. Dette vil også kunne stimulere for å lade på kveld/natt og på den måten sørge for at det ikke er tomme parkeringsplasser. For det andre anbefales det å oppgradere laderne til 3-fase 400v, som igjen vil tre-doble ladehastigheten og igjen skape mindre kø på ladestasjonene.

For

Mot



Sak 9 Montering av skinner

Montere skinner i trappene.

For

Mot

Sak 10 Informasjonssaker

Tas til etterretning.

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Audun Amundal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Mohammad Reza Allahdadi

Silje Mari Fjæstad

Varamedlem 1 (kun 1 skal velges)

Harald Zeigler

Varamedlem 2 (kun 1 skal velges)

Tanja Aakerholt



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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