



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 180 603
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØKERNLY BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 250 189	5 079 894
Sum inntekter		6 250 189	5 079 894
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 261 421	1 553 356
Sum kostnader		2 364 111	1 656 046
Driftsresultat		3 886 078	3 423 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		922	3 875
Sum finansinntekter		922	3 875
Annen finanskostnad		954 290	1 029 807
Sum finanskostnader		954 290	1 029 807
Netto finans		-953 368	-1 025 932
Ordinært resultat før skattekostnad		2 932 710	2 397 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 932 710	2 397 915
Årsresultat		2 932 710	2 397 915
Totalresultat		2 932 710	2 397 915
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 932 710	2 397 915
Sum overføringer og disponeringer		2 932 710	2 397 915



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		133 376 000	133 633 488
Sum varige driftsmidler		133 376 000	133 633 488
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		133 376 000	133 633 488
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 333	70
Andre fordringer		23 575	62 900
Sum fordringer		36 908	62 970
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 989 464	1 888 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 989 464	1 888 018
Sum omløpsmidler		2 026 372	1 950 988
SUM EIENDELER		135 402 372	135 584 476

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		250 000	250 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 260 651	32 327 941
Sum opptjent egenkapital		35 260 651	32 327 941
Sum egenkapital		35 510 651	32 577 941
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 229 406	61 272 856
Øvrig langsiktig gjeld		40 033 908	40 012 800
Sum annen langsiktig gjeld		98 263 314	101 285 656
Sum langsiktig gjeld		98 263 314	101 285 656
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 585 403	1 627 313
Leverandørgjeld		6 305	49 024
Annen kortsiktig gjeld		36 699	44 542
Sum kortsiktig gjeld		1 628 407	1 720 879
Sum gjeld		99 891 722	103 006 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 402 372	135 584 476



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474415

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 180 603
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØKERNLV BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 996 180 603
ØKERNLY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 250 189	5 079 894
Sum inntekter		6 250 189	5 079 894
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 261 421	1 553 356
Sum kostnader		2 364 111	1 656 046
Driftsresultat		3 886 078	3 423 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		922	3 875
Sum finansinntekter		922	3 875
Annen finanskostnad		954 290	1 029 807
Sum finanskostnader		954 290	1 029 807
Netto finans		-953 368	-1 025 932
Ordinært resultat før skattekostnad		2 932 710	2 397 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 932 710	2 397 915
Årsresultat		2 932 710	2 397 915
Totalresultat		2 932 710	2 397 915
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 932 710	2 397 915
Sum overføringer og disponeringer		2 932 710	2 397 915



Organisasjonsnr: 996 180 603
ØKERNLY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 133 376 000 133 633 488
Sum varige driftsmidler 133 376 000 133 633 488

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 133 376 000 133 633 488

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 13 333 70
Andre fordringer 23 575 62 900
Sum fordringer 36 908 62 970

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 989 464 1 888 018
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 989 464 1 888 018

Sum omløpsmidler 2 026 372 1 950 988

SUM EIENDELER 135 402 372 135 584 476

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	35 260 651	32 327 941
Sum opptjent egenkapital	35 260 651	32 327 941
Sum egenkapital	35 510 651	32 577 941
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58 229 406	61 272 856
Øvrig langsiktig gjeld	40 033 908	40 012 800
Sum annen langsiktig gjeld	98 263 314	101 285 656
Sum langsiktig gjeld	98 263 314	101 285 656
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 585 403	1 627 313
Leverandørgjeld	6 305	49 024
Annen kortsiktig gjeld	36 699	44 542
Sum kortsiktig gjeld	1 628 407	1 720 879
Sum gjeld	99 891 722	103 006 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	135 402 372	135 584 476



Organisasjonsnr: 996 180 603
ØKERNLY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Økernly Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 10.06.21
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 17.06.21.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Økernly Borettslag
avholdes 10.06.2021 – 17.06.2021 kl. 18:00 i vibbo.no/667.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultatoverføres til egenkapitalen
4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021
5. Forslag A – Dyrehold
6. Forslag B - Innglassing av balkong
7. Valg av tillitsvalgte
Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
8. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling
9. Valg av valgkomité



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Engen	Økern Torgvei 5 B
Nestleder	Morten P Husevåg Ruud	Økern Torgvei 5 A
Styremedlem	Gisle Espolin Johnson	Dovresvingen 7A
Styremedlem	Wenche Larsen	Økern Torgvei 5 B
Styremedlem	Geir Stabe	Økern Torgvei 5 B
Varamedlem	Maria Andenes	Økern Torgvei 5 A
Varamedlem	Jonas Buensoz	Økern Torgvei 5 B
Varamedlem	Anel Pasic	Økern Torgvei 5 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Arild Engen Økern Torgvei 5 B

Varadelegert

Tor Martinsen Økern Torgvei 5 A

Valgkomiteen

Tor Martinsen Økern Torgvei 5 A
Harald Haugom Olsen Økern Torgvei 5 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Økernly Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

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

Økern Torgvei 5

Økern Torgvei 7

Gårds- og bruksnummer :

123 799

127 799

Første innflytting skjedde i 2011.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Økernly Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 050 189.
Andre inntekter står beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 364 111.
Dette er kr 593 811 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader sameie.

Dette er en regnskapsteknisk omfordeling av kostnadene etter eierbrøk som viser borettslagets ansvarsforhold ovenfor Økernly Eierseksjonssameie. Dette er nærmere beskrevet i note 19 i regnskapet.

Resultat

Årets resultat på kr 2 932 710 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 200 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 732 710.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 397 965 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 290 000 til større vedlikehold som omfatter maling av kjellergulv og vegger, fugning i kjeller, sikring av sykkelstativer, gartnerarbeid ute og vedlikehold av kameraovervåkingsanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Lån

Økernly Borettslag har 1 lån i Husbanken. Lånet er et annuitetslån med halvårlig forfall, p.t. er renten 0,8 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Økernly Borettslag har 1 lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall, p.t. er renten 2,05 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 2,5 % til kr. 87 353.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 8,5 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET ØKERNLY EIERSEKSJONSAMEIE

Borettslaget er medeier i sameiet Økernly Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2019 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Økernly Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Økernly Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

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



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		230 109	177 789	230 109	397 965
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 932 710	2 397 915	2 220 700	3 211 700
Tillegg for nye langsiktige lån	15	500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 343 450	-2 212 596	-2 255 000	-2 493 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 200 000	-133 000	0	0
Reduksjon egenkap i fellesanl	19	278 596	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		167 856	52 319	-34 300	718 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		397 965	230 109	195 809	1 116 665

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 026 372	1 950 988
Kortsiktig gjeld		-1 628 407	-1 720 879
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		397 965	230 109



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 287 436	3 242 317	3 263 088	3 244 092
Innkrevde felleskostnader	2	1 747 800	1 654 396	1 747 912	2 255 908
Andre inntekter	3	14 953	50 181	0	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 050 189	4 946 894	5 011 000	5 540 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-12 700
Styreonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 045	-4 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-85 220	-83 060	-85 300	-87 400
Konsulentonorar	7	-12 928	-3 615	-5 000	-10 000
Kontingenter		-10 600	-10 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-211 064	-14 876	-150 000	-440 000
Kostnader sameie	19	-1 695 653	-1 200 000	-1 152 000	-1 394 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 142	-210 435	-225 000	-244 200
Andre driftskostnader	9	-13 769	-26 871	-35 000	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 364 111	-1 656 046	-1 770 300	-2 328 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 686 078	3 290 848	3 240 700	3 211 700
Innbetalt andel fellesgjeld		1 200 000	133 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 886 078	3 423 848	3 240 700	3 211 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	922	3 875	0	0
Finanskostnader	11	-954 290	-1 029 807	-1 020 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-953 368	-1 025 932	-1 020 000	0
ÅRSRESULTAT		2 932 710	2 397 915	2 220 700	3 211 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 932 710	2 397 915		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	125 310 500	125 310 500
Tomt		8 065 500	8 065 500
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	257 488
SUM ANLEGGSMIDLER		133 376 000	133 633 488
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		13 333	70
Forskuddsbetalte kostnader		2 579	62 900
Andre kortsiktige fordringer	13	20 996	0
Driftskonto OBOS-banken		1 970 086	1 868 733
Sparekonto OBOS-banken		19 378	19 285
SUM OMLØPSMIDLER		2 026 372	1 950 988
SUM EIENDELER		135 402 372	135 584 476
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 5000		250 000	250 000
Annen egenkapital	14	35 260 651	32 327 941
SUM EGENKAPITAL		35 510 651	32 577 941
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	58 229 406	61 272 856
Borettsinnskudd	16	40 012 800	40 012 800
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	21 108	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		98 263 314	101 285 656



12

Økernly Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		6 305	49 024
Påløpte renter		332 655	541 350
Påløpte avdrag		1 252 748	1 085 963
Energiavregning		0	38 026
Annen kortsiktig gjeld	17	36 699	6 516
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 628 407	1 720 879

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**135 402 372****135 584 476**

Pantstillelse	19	135 477 800	134 977 800
Garantiansvar	19	598 288	333 869

Oslo, 03.05.2021
Styret i Økernly Borettslag

Arlid Engen /s/

Gisle Espolin Johnson /s/

Wenche Larsen /s/

Geir Stabe /s/

Morten P Husevåg Ruud /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 628 664
Garasje	74 400
Felleskostnader	44 736
Kapitalkostnader på IN-lån	3 319 680
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-32 244
Overført til kapitalkostnader	-3 287 436
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 747 800

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

Lokale-/lagerleie	13 333
Nettinnbetalinger	330
Nøkler	1 290
SUM ANDRE INNTEKTER	14 953

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 406
Andre konsulentonorarer, IN avtale	-8 522
SUM KONSULENTHONORAR	-12 928

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lås/nøkkelsystem	-149 343
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-149 343
Drift/vedlikehold bygninger	-5 252
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 251
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 218
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-211 064

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-7 011
Trykksaker	-1 074
Andre kontorkostnader	-2 100



Porto	-1 152
Bank- og kortgebyr	-2 432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 769

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	344
Renter av sparekonto i OBOS-banken	93
Andre renteinntekter	485
SUM FINANSINNTEKTER	922

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-949 073
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 549
Gebyr	-40
Andel fin.kost Økernly Eierseksjossameie	-628
SUM FINANSKOSTNADER	-954 290

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2011.

Gnr.123/bnr.799 M. flere

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Økernly Barnehagedrift	20 996
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 996

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 591 998
Egenkapital fra IN tidligere	25 122 520
Egenkapital fra IN 2020	1 200 000
Reduksjon EK fra IN	-3 653 867
SUM ANNEN EGENKAPITAL	35 260 651

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



Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020

-500 000

Nedbetalt i år

5 087

-494 913

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011

-93 363 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

6 967 624

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 338 363

Nedbetalt tidligere, IN

25 122 520

Nedbetalt i år, IN

1 200 000

-57 734 493

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-58 229 405

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2011

-41 862 800

Korrigert innskudd

1 850 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-40 012 800

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN-lån

-36 699

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-36 699

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	40 012 800
Pantelån	58 229 406
Påløpte avdrag	1 252 748
Beregnete IN-forpliktelser	22 668 653
TOTALT	122 163 607

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 19**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 5204/5807 / deler av Økernly Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 598 288.

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Innkomne forslag

Forslag A - Dyrehold

Fra: Karoline Nordvold Barak

Saksinformasjon:

Jeg ønsker at reglen som sier man ikke får ha katt (utekatt) her i borettslaget endres

Styrets innstilling:

Regelen om at utekatt ikke er tillatt ble innført fordi katter gjorde fra seg i sandkasser og blomsterbed, noe flere beboere reagerte på.

I tillegg viser erfaringer fra andre borettslag at katter som bor i leiligheter opp i etasjene blir stående og mjau ved dørene for å slippe gjennom. Dette er til sjenanse for naboene. Styret mener derfor at hvis det skal være tillatt med utekatt bør det presiseres at slike hendelser ikke er ønskelig.

Styret mener det er viktig å ha en ordning som tar hensyn til eventuelle allergikere i oppgangene.

Styret oppfordrer alle til å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak:

Husordensregulenes §5.1. endres slik at det blir tillatt med utekatt.

Foreslått endret fra:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Utekatt er ikke tillatt.

Innekatt er tillatt på følgende betingelser:

Innekatter skal ikke gå fritt eller luftes i gangen eller på borettslagets område. De skal være innendørs i beboerens leilighet og ikke være til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Katten skal fraktes i bur eller bånd.

Foreslått endret til:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Utekatt er tillatt.

Innekatt er tillatt på følgende betingelser:

Innekatter skal ikke gå fritt eller luftes i gangen eller på borettslagets område. De skal være innendørs i beboerens leilighet og ikke være til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Katten skal fraktes i bur eller bånd.

Forslag B – Innglassing av balkong

Forslagstiller: styret.

Saksinformasjon:

Flere beboere ønsker innglassing av balkongene. Fordelene er redegjort for ved utsendt spørreskjema, på Facebook og på Vibbo.

Det er gjort en spørreundersøkelse i borettslaget som viser at et stort flertall er positive til mulighet for innglassing, og at svært mange også ønsker dette på sin balkong.

Styret har vurdert mulighetene for en felles innglassing av samtlige balkonger, men ikke valgt å gå videre med dette, da det er enkelte andelseiere som har vært tydelige på at de ikke ønsker innglassing hos seg.

Styret har konsultert Obos og Obos-banken når det kommer til finansieringsmuligheter. Det er slik at likhetsprinsippet og rettfærdige muligheter for alle beboere veier tungt i slike saker. Det innebærer at dersom beboerne skal få mulighet til en felles finansiering gjennom lån som blir tatt opp av borettslaget bør dette gjelde alle andeler. I en sak hvor ikke alle balkonger skal ha innglassing vil det ikke være praktisk mulig å gjennomføre dette med et lån som tas opp av borettslaget.

Styret har bedt om pristilbud fra 4 leverandører. Av disse har 1 leverandør valgt å ikke gi tilbud da deres konsept ville innebære en fullstendig ombygging av fasaden, som er mye dyrere enn det vi ser for oss. 1 av tilbudene ble forkastet av styret, da dette firmaet ikke var i stand til å påta seg hele oppdraget - de ønsket at borettslaget skulle stå for vesentlige elementer som stillase/lift, prosjektleder/byggesøknad osv. Styret har ikke kompetanse til slike oppgaver, og det er ikke ønskelig å spre jobben ut over flere firmaer.

Mellom de 2 tilbudene som står igjen er det mindre forskjeller i pris, kvalitet og referanser. Styret ønsker å fortsette forhandlingene med begge, og ber om generalforsamlingens fullmakt til å velge det beste tilbudet når dette foreligger.

Innglassing av balkonger i borettslag/leilighetsbygg er søknadspliktige hos kommunen. Det er ønskelig å komme i gang med innglassing slik at balkongene er klare før høsten. Styret ber derfor generalforsamlingen om fullmakt til å sette i gang søknadsprosessen, samt velge leverandør og igangsette bestillingsprosess fortløpende ut over sommeren. Endelig pris pr leilighet vil variere med størrelsen på balkongen (antall kvadratmeter glass), og vil være klar innen den enkelte andelseier må bestemme seg.

Søknaden vil gjelde hele fasaden uten spesifikk angivelse av hvilke balkonger som skal innglasses. Det vil således være mulig innenfor 2-3 år å få ettermontert innglassing, men dette vil bli vesentlig dyrere.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å inngå avtale med den tilbyder som etter styrets vurdering gir den beste løsningen for innglassing, herunder vedlikehold/garanti og referanser. Styret får fullmakt til sammen med valgt leverandør å gjennomføre søknad om fasadeendring til Oslo kommune, og deretter starte prosess med å la de leilighetene som ønsker innglassing på sin balkong bestille dette for samlet leveranse/montering fra valgt leverandør.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Morten Husevåg Ruud Økern Torgvei 5 A

Jan Martin Ryan Økern Torgvei 5 A

Gisle Espolin Johnsen Dovresvingen 7 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Arild Engen Økern Torgvei 5 B

Wenche Larsen Økern Torgvei 5 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jonas Buensoz Økern Torgvei 5 B

2. Maria Andenes Økern Torgvei 5 A

3. Aleksander Lorentzen Økern Torgvei 5 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Arild Engen Økern Torgvei 5 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tor H. Martinsen Økern Torgvei 5 A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tor H. Martinsen Økern Torgvei 5 A

Harald Haugom Olsen Økern Torgvei 5 A

I valgkomiteen for Økernly Borettslag

Tor Martinsen
Harald Haugom Olsen



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i 2020 hatt 10 møter. På grunn av Covid-19 har møtene fra april og ut året vært gjennomført på nett med Microsoft Teams. Dette har fungert tilfredsstillende, og bidratt til at styret har kunnet utføre sine oppgaver på en god måte på tross av utfordringene pandemien har medført.

Utemiljøene har blitt fine i løpet av året takket være gartnergruppas gode arbeid. Blomsterkasser viser seg å være en god løsning for å hindre at røtter blir spist av jordrotter.

Partiet langs østveggen av 5B ble planert og rettet opp, og fikk ny kantstein og grus.

Styret fikk fullmakt fra generalforsamlingen 2020 til å inngå leieavtale med Telia. Arbeidet med å montere antenner på taket av 5A ble påbegynt ved utgangen av 2020.

I slutten av juli opplevde vi innbrudd i garasjeanlegget. Her ble det blant annet stjålet sykler, nøkler og fjernkontroll til garasjeport. I tillegg en lås og et kamera ødelagt. Fordi nøkler var kommet på avveie ble det i løpet av høsten avholdt en ekstraordinær generalforsamling hvor styret fikk fullmakt til å lånefinansiere nytt låsesystem med elektroniske brikker. Disse kan enkelt programmeres ut av systemet hvis de mistes eller blir stjålet. Styret oppfordrer alle om å snarest mulig gi beskjed dersom en brikke er borte slik at vi får deaktivert den. Styret jobbet i lengre tid iherdig for å få dekket inn deler av kostnaden gjennom forsikringen, men fikk ikke gjennomslag for dette.

Det elektriske anlegget har blitt oppgradert i løpet av året. HMS vernerunde avdekket at det var behov for å skifte flere av nødlisene. Dette ble derfor igangsatt. En del steder ble batteri skiftet, og andre steder ble armaturen byttet ut til LED-lys.

Videre var flere lysarmaturer i oppgangene utslitt. Beboere opplevde også problemer med at biler parkert under lysstoffrør i garasjen gikk tomme for strøm. Løsningen på disse problemene ble å skifte armaturer i garasje og oppganger til LED-lys. Dette gir over tid store besparelser i at vi ikke behøver å kjøpe inn lyspærer/-rør, samt at vaktmester ikke behøver å bruke tid på å skifte lyskilde.

Styret påbegynte sent på året arbeidet med å lage tilbudskonkurranse for ulike leverandører av renhold- og vaktmestertjenester. Arbeidet med dette har fortsatt inn i 2021.

Som et bidrag til beboernes helse og trygghet bestemte styret at det skulle monteres dispensere for håndsprit ved inngangene. Seks batteridrevne dispensere ble anskaffet og montert, og er jevnlig i bruk.

Styret takker alle som har bidratt til å gjøre Økernly til et godt sted å bo i året som har gått.

Styret

Styret kan nås på epost: styret@okernly.net

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på



Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Styret har avtale med ny vaktmester med oppstart fra høsten.

Er det behov for vedlikehold av sameiets fellesområder skal styret kontaktes

Parkering

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

Nøkler/skilt

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599369. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01 og 01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020

Byttet alt lys i fellesarealer
Oppgradering av låsesystem
Rehabilitering av utearealer

Byttet til energibesparende led-armaturer i oppganger og garasje
Låsesystemet ble byttet ut til elektroniske nøkler
Rettet skeive heller, oppgradert hekker og beplantning.

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

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 339 536	1 339 536	1 340 000	1 559 000
Andre inntekter	3	55 814	1 206	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 395 350	1 340 742	1 340 000	1 559 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 692	-1 692	-2 000	-2 000
Styrehonorar	5	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	6	-6 450	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-44 280	-43 155	-44 300	-45 500
Konsulenthonorar	7	-5 843	-300	0	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-626 052	-347 827	-300 000	-450 000
Forsikringer		-127 061	-116 964	-121 000	-133 500
Kommunale avgifter	9	-338 582	-310 489	-339 000	-366 200
Energi/fyring		-197 433	-171 753	-140 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-346 674	-364 822	-342 000	-342 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 706 067	-1 374 626	-1 306 300	-1 560 200
DRIFTSRESULTAT		-310 717	-33 883	33 700	-1 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	541	762	0	0
Finanskostnader	12	-701	-793	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-160	-31	0	0
ÅRSRESULTAT		-310 878	-33 915	33 700	-1 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-287 324	33 915		
Udekket tap		-23 554	0		

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

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		199	0
Kortsiktige fordringer	13	211 928	198 538
Energiavregning	14	49 286	83 494
Driftskonto OBOS-banken		313 160	258 152
Sparekonto OBOS-banken		161	81 008
SUM OMLØPSMIDLER		574 734	621 193
SUM EIENDELER		574 734	621 193
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	287 324
Udekket tap	15	-23 554	0
SUM EGENKAPITAL		-23 554	287 324
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		598 288	322 903
Annen kortsiktig gjeld		0	10 966
SUM KORTSIKTIG GJELD		598 288	333 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		574 734	621 193
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2020
Styret i Økernly Eierseksjonssameie

Arlid Engen /s/

Bjørn Pettersen /s/

Morten P Husevåg Ruud /s/



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Side 1

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

Årsmøtet åpnes 10.06.21 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 17.06.21

Selskapsnummer: 0667 Selskapsnavn Økernly Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Halvor Hval og Jan Martin Ryan velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 5. Forslag A - Dyrehold

Saksfremstilling: se [forslag A](#)) under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 6. Forslag B – Innglassing av balkonger

Saksfremstilling: se [forslag B](#)) under innkomne forslag

For		Mot	
-----	--	-----	--



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Side 2

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Sak 7. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Kryss av for de du stemmer på.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Morten Husevåg Ruud	
Styremedlem	Jan Martin Ryan	
Styremedlem	Gisle Espolin Johnsen	
Styremedlem	Geir Stabe	
Varamedlem	Jonas Buensoz	
Varamedlem	Maria Andenes	
Varamedlem	Aleksander Lorentzen	
Varamedlem	Esmaeil Akbari	

Sak 8. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Arild Engen	
Varadelegert	Tor H. Martinsen	

Sak 9. Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Tor H. Martinsen	
Valgkomité	Harald Haugom Olsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.