



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 142 602  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

### 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, 29.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 632 048	8 576 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 632 048</b>	<b>8 576 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		808 614	896 490
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		230 102	213 227
Annen driftskostnad		4 739 704	7 833 777
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 778 419</b>	<b>8 943 495</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 853 629</b>	<b>-367 005</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 646	61 324
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 646</b>	<b>61 324</b>
Annen finanskostnad		603 316	740 549
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>603 316</b>	<b>740 549</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-585 670</b>	<b>-679 225</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 267 959</b>	<b>-1 046 230</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 267 959</b>	<b>-1 046 230</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 267 959</b>	<b>-1 046 230</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 267 959</b>	<b>-1 046 230</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 267 959	-1 046 230
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 267 959</b>	<b>-1 046 230</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		38 434 612	38 434 612
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		964 819	1 011 653
Sum varige driftsmidler		39 399 432	39 446 265
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 399 432	39 446 265
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		55 072	
Sum fordringer		55 072	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 013 894	3 956 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 013 894	3 956 155
Sum omløpsmidler		4 068 966	3 956 155
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 468 397</b>	<b>43 402 420</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 500</b>	<b>19 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 453 125	11 185 166
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 453 125</b>	<b>11 185 166</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 472 625</b>	<b>11 204 766</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 865 425	31 173 039
Øvrig langsiktig gjeld		861 200	861 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 726 625</b>	<b>32 034 239</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 726 625</b>	<b>32 034 239</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 602	4 355
Leverandørgjeld		75 799	70 936
Skyldige offentlige avgifter		35 988	35 339
Annen kortsiktig gjeld		154 758	52 785
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>269 147</b>	<b>163 415</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 995 772</b>	<b>32 197 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 468 397</b>	<b>43 402 420</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549558

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 850 142 602  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

**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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 850 142 602  
KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 632 048	8 576 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 632 048</b>	<b>8 576 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		808 614	896 490
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		230 102	213 227
Annen driftskostnad		4 739 704	7 833 777
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 778 419</b>	<b>8 943 495</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 853 629</b>	<b>-367 005</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 646	61 324
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 646</b>	<b>61 324</b>
Annen finanskostnad		603 316	740 549
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>603 316</b>	<b>740 549</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-585 670</b>	<b>-679 225</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 267 959</b>	<b>-1 046 230</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 267 959</b>	<b>-1 046 230</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 267 959</b>	<b>-1 046 230</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 267 959</b>	<b>-1 046 230</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 267 959	-1 046 230
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 267 959</b>	<b>-1 046 230</b>



Organisasjonsnr: 850 142 602  
KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	38 434 612	38 434 612
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	964 819	1 011 653
Sum varige driftsmidler	39 399 432	39 446 265
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	39 399 432	39 446 265
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Varer</b>		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	55 072	
Sum fordringer	55 072	0
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 013 894	3 956 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 013 894	3 956 155
Sum omløpsmidler	4 068 966	3 956 155
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>43 468 397</b>	<b>43 402 420</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	19 500	19 600
Sum innskutt egenkapital	19 500	19 600



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	13 453 125	11 185 166
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 453 125</b>	<b>11 185 166</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 472 625</b>	<b>11 204 766</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 865 425	31 173 039
Øvrig langsiktig gjeld	861 200	861 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 726 625</b>	<b>32 034 239</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>29 726 625</b>	<b>32 034 239</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 602	4 355
Leverandørgjeld	75 799	70 936
Skyldige offentlige avgifter	35 988	35 339
Annen kortsiktig gjeld	154 758	52 785
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>269 147</b>	<b>163 415</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>29 995 772</b>	<b>32 197 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>43 468 397</b>	<b>43 402 420</b>



Organisasjonsnr: 850 142 602  
KEYSERLØKKA NORD 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**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Keyserløkka Nord Borettslag

### Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Keyserløkka Nord 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.

Regjeringen har fra 1. april 2021 endret loven, slik at det er lovlig med digital årsmøter. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/na-kan-borettslag-og-sameier-gjennomfore-digitale-ar-smoter-og-generalforsamlinger/id2841687/>

#### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

#### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 28. april kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 3.mai kl. 09:00.

#### 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 avgi 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 Keyserløkka Nord Borettslag  
avholdes digitalt på [www.vibbo.no/34](http://www.vibbo.no/34) i perioden 28.04.21 til 03.05.21.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av protokollvitner

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre honorar

### 4. INNKOMNE SAKER

- A) Låsbare sykkelkur
- B) Utbygging av kjellerareal i Bergljots vei 1 C

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Styret i Keyserløkka Nord Borettslag

Vanja Soløst

Stig Hornnes

Ann K. Wiig Kristensen

Henrik Sømø Solberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Vanja Soløst	Grenseveien 27
Nestleder	Henrik Sømo Solberg	Bergljots Vei 3 B
Styremedlem	Stig Hornnes	Bergljots Vei 3 B
Styremedlem	Ann Kristin Wiig Kristensen	Bergljots Vei 9 B
Varamedlem	Nicolay Christian Christensen	Bergljots Vei 13 A
Varamedlem	Matthias Hofmann	Bergljots Vei 13 C
Varamedlem	Inger Unn Olsen	Bergljots Vei 13 A
Varamedlem	Hans Marius Vikdal	Grenseveien 29

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Geir Svelle	Bergljots Vei 9 A
Varadelegert	Nicolay Christian Christensen	Bergljots Vei 13 A

#### Valgkomiteen

Bente Larsen	Bergljots Vei 13 B
Eirik Randsborg Lie	Bergljots Vei 3 B
Solvor H Nataas	Grenseveien 23
Jon Nordenson	Bergljots Vei 3 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Keyserløkka Nord Borettslag

Borettslaget består av 195 andelsleiligheter.

Keyserløkka Nord Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850 142 602, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergljots Vei 1-13  
Grenseveien 23-37  
Gårds- og bruksnummer :  
128 30

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten, kjøpt i 1990 er på 41 912 m<sup>2</sup>.

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.

Keyserløkka Nord Borettslag har 1 ansatt vaktmester. Arbeidsmiljøet anses som godt, og det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

#### 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.



## Styrets arbeid

### Møter

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 11 ordinære styremøter og to ekstraordinære styremøter, i tillegg til flere arbeidsmøter knyttet til pågående prosjekter. På grunn av Covid 19-pandemien har hovedvekten av møtene vært gjennomført digitalt.

### Husleie/felleskostnader

Felleskostnadene (husleia) er beholdt uendret i løpet av året, og har ikke vært justert siden 2009-2010. De siste årene har vi hatt et overskudd fra disse inntektene. Dette overskuddet har blant annet gått til å dekke utgifter i driften som oppgradering av uteområdet.

Styret ser at den generelle inflasjonen i samfunnet de siste 10 årene er i ferd med å spise opp det årlige overskuddet, og handlingsrommet for vedlikehold av bygningsmassen vil bli lite i årene som kommer om ikke felleskostnadene økes. Med bakgrunn i dette vil husleien økes med 10 % fra 1. juni 2021, og ytterligere økning kan komme i påfølgende år avhengig av borettslagets vedlikeholdsbehov.

### Informasjon og kommunikasjon

Styret har hatt fokus på å forbedre sin kommunikasjon og sine informasjonsrutiner i året som har gått. Styrets kommunikasjonsplan er førende for dette arbeidet.

Som et ledd i planen har Vibbo.no blitt innført som ny nettside, hvor styret jevnlig oppdaterer med aktuelle nyhetssaker, som i tillegg sendes ut på epost. På Vibbo ligger også en stor temaoversikt med generell info til nytte for alle beboere. Videre er beboerbrevet med info om stort og smått blitt (gjen)innført, og distribueres ca. annenhver måned. Dette går via Vibbo/epost, og i postkassen til de som har meldt fra om behov for det.

Invitasjoner dugnad o.l., og noe annen info vil fortsatt henges opp i hver oppgang, og info av høy viktighet vil fortsatt komme på papir i postkassene.

SMS blir sendt ut i de mest presserende sakene. For å motta sms er det en forutsetning at mobilnummeret ditt er registrert hos OBOS, og vi oppfordrer alle til å sjekke at de er registrert med riktig info.

### HMS

#### Systematisering av HMS-rutiner

Styret har den siste perioden jobbet med å strukturere måten vi følger opp HMS-arbeidet i borettslaget. Vi har tatt i bruk et system fra OBOS som hjelper oss med dette, og som bidrar til mer strukturert og systematisk oppfølging av styrets plikter på området.



Som et ledd i oppfølging av HMS-arbeidet har styret gjennomført internkontroll av felles el-anlegg i borettslaget. Alle målinger og visuelle kontroller viser at anlegget er i god stand. Styret følger opp øvrige anbefalinger fra rapporten i 2021.

Styret har som normalt gjennomført to vernerunder, en på våren og en på høsten. Rundene gjennomføres for å ivareta våre plikter knyttet til HMS, og formålet er å påse at det ikke er noe i eller ved fellesarealene som kan utgjøre en fare for beboerne. Styret påser også at gjeldende regelverk knyttet til oppbevaring i fellesarealer følges av beboerne. Generelt er det god orden i borettslagets fellesarealer, men oppbevaring av personlige eiendeler som ikke hører hjemme der, er en gjentakende utfordring. Styret har fulgt opp overfor de beboere/oppdager hvor dette er tilfelle.

## Brannvern

Styret har ansvar for brannvern i borettslaget og har derfor gjennomført utskifting av brannvarsler og inspeksjon av slokkeutstyr i leilighetene. Det er bare noen få leiligheter som fortsatt må inspiseres. Brannvernet er dermed oppgradert til dagens forskriftskrav. Arbeidet ble gjennomført av If sikkerhet. Batteriene i brannvarslerne har en levetid på 10 år og beboerne trenger derfor ikke bytte batterier.

Samtidig minner vi om beboeres eget ansvar for brannvern i egen leilighet, herunder jevnlig sjekk og vedlikehold av varslere og slokkeutstyr, og egenkontroll det elektriske anlegget i leiligheten. Vi oppfordrer alle til å lese mer om dette på under temaet Brannvern på [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

## Rehabilitering og større vedlikehold

Det har ikke vært utført noen større rehabiliterings- eller vedlikeholdsprosjekter i perioden som har gått. Av mindre omfattende art har det vært gjennomført mindre utbedringer av det elektriske fellesanlegget, etter at det ble påpekt enkelte mindre avvik gjennom offentlig el-tilsyn.

Vi har i tillegg fått utført inspeksjon av trærne våre, som i all hovedsak er ved god helse. Noe beskjæring vil bli gjort våren/sommeren 2021.

Vinteren 2021 har styret fått utarbeidet en tilstandsrapport og langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget. Dette er utført av Multiconsult, som har gått gjennom bygningsmassen vår og kommet med anbefalinger for hva som bør gjøres av vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget det neste tiåret.

Resultatet av tilstandsvurderingen er at tilstanden i borettslaget alt i alt er god, men at det er behov for noe vedlikehold av forskjellig art. Utskiftning av tak er som forventet det mest omfattende i så måte.

Rapporten danner grunnlaget for en langsiktig vedlikeholdsplan som styret skal utarbeide i neste periode.

## Vaktmester

Styret har i løpet av perioden foretatt en vurdering av dagens vaktmesterordning. Hovedårsaken til at styret igangsatte en slik prosess var at det er arbeids/ressurskrevende å utøve arbeidsgiverrollen. Dette må også ses opp mot at



styrevervet er et frivillig verv som oftest kommer i tillegg til fulltidsjobb. Etter grundige vurderinger kom styret derfor frem til at vaktmestertjenesten skulle settes ut til eksterne leverandører, og mener dette totalt sett er den beste løsningen for borettslaget. Den nye løsningen er planlagt å tre i kraft i løpet av sommeren 2021.

## **Maskiner/tilbehør traktor**

Årlig service ble utført på traktoren november 2020.

## **Forsikring**

Styret har i løpet av perioden vurdert nye tilbud på forsikringsselskapet, og på bakgrunn av dette besluttet å bytte selskap til Gjensidige. Endringen trådte i kraft 10. November 2020.

I løpet av styreperioden har borettslaget hatt to forsikringssaker, hvorav en dreide seg om brudd i varmekabler og en var knyttet til vannlekkasje.

## **Lån**

Borettslaget har lån i Handelsbanken. Per 15. mars 2021 er lånet på kr. 28 866 120, til 1,65 % rente p.a.

## **Parkering og garasjer**

Etter en større opprydding i parkeringslistene til borettslaget ble det sommeren 2020 tildelt mange parkeringsplasser, og ventelisten krympet høsten 2020 slik at det pr. 15. mars 2021 ikke er venteliste på parkeringsplasser.

Åpen liste over innehavere av parkeringsplasser er publisert på vibbo.no basert på leilighetsnummer.

I henhold til generalforsamlingens vedtak fra 2019 er prisene for leie av parkeringsplass i borettslaget økt i løpet av våren. Fra 1. april er prisen 450 per måned, tilsvarende bydelens beboerparkering.

Det har i styreperioden også vært avholdt møter mellom garasjelagene og styret i borettslaget.

## **Fellesarealer/utleiearealer**

Borettslaget leier i dag ut arealer i tre kjellere til oppbevaring for næringsvirksomheter. Det ble i løpet av sommeren 2020 underskrevet oppdaterte kontrakter med virksomhetene. Leieprisen ble samtidig oppjustert etter å ha stått uendret over mange år.



## Sykkelparkering

Arbeidet med å prøve ut ulike løsninger for oppheng av sykler på vegg i kjeller ble avsluttet i 2019 etter at en løsning ble testet i Bergljots vei 9B i et halvt år. Tilsvarende løsning med oppheng for sykler er satt opp i hele borettslaget der dette er mulig. Dette arbeidet var planlagt våren 2020, men ble noe forsinket grunnet den pågående pandemien. Arbeidet ble avsluttet uke 48.

Der det ikke var mulighet for sykkeloppheng (Grenseveien 23-25, 27-29, 31-33) er de gamle sykkelstativene fra uteområdet satt inn for å bedre sykkelparkeringen. Dette arbeidet ble avsluttet mars 2021.

## Velferd og arrangementer

### Velferdsrom og trimrom

På grunn av covid-19-pandemien er velferdsrom og trimrom stengt da borettslaget ikke har mulighet til å ivareta smittevern gjennom renhold på et tilfredsstillende nivå.

Når vi kan åpne trimrommet igjen vil adgang til dette skje med digital nøkkel gjennom OBOS nøkkel.

### Dugnad

Dugnaden våren 2020 ble utsatt til midt i mai grunnet covid-19-pandemien, og ble gjennomført i flott vårvær. Av smittevernhensyn ble det dessverre ikke avslutning med grilling som vanlig, men vi håper beboerne som deltok opplevde det som hyggelig og sosialt likevel.

Høstens dugnad måtte dessverre avlyses av samme grunn.

Styret håper det lar seg gjøre å gjennomføre dugnad våren 2021 som planlagt, eventuelt noe senere på våren. Containere vil bli satt ut i forbindelse med dugnaden.

### Julegrantenning

Ble gjennomført i henhold til smittevernregler 1.søndag i advent. Takk til alle beboere som fulgte med fra sine egne balkonger, og de som fulgte med på live streaming på Facebook.

## 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 8 632 048.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 778 419.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 267 959 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 799 819 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 1 000 000 til generelt vedlikehold.

### 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.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med 2,8 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Keyserløkka Nord Borettslag.

**Lån**

Keyserløkka Nord Borettslag har lån i 1 lån i Handelsbanken, flytende rente, løpetid til 2031. 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 øker med 2,5 % i 2021.  
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 10 % fra 1.6.2021.  
De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Keyserløkka Nord Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Keyserløkka Nord 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 budsjetttall 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Keyserløkka Nord Borettslag



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, 16. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG ORG.NR. 850 142 602, KUNDENR. 34

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 792 740</b>	<b>7 230 976</b>	<b>3 792 740</b>	<b>3 799 819</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 267 959	-1 046 230	1 944 500	2 326 600
Tilbakeføring av avskrivning	14	230 102	213 227	210 000	210 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-183 269	-364 312	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 307 613	-2 240 921	-2 270 000	-2 414 000
Salg av aksjer/andeler		-100	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>7 079</b>	<b>-3 438 236</b>	<b>-115 500</b>	<b>122 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 799 819</b>	<b>3 792 740</b>	<b>3 677 240</b>	<b>3 922 419</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 068 966	3 956 155		
Kortsiktig gjeld		-269 147	-163 415		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 799 819</b>	<b>3 792 740</b>		



## KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG ORG.NR. 850 142 602, KUNDENR. 34

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 539 776	8 492 746	8 504 000	9 139 000
Andre inntekter	3	92 272	83 744	65 000	66 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 632 048</b>	<b>8 576 490</b>	<b>8 569 000</b>	<b>9 205 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-558 614	-646 490	-641 200	-652 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-230 102	-213 227	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-8 950	-8 125	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-20 000	-50 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-196 105	-191 135	-196 000	-201 000
Konsulenthonorar	7	-56 239	-26 988	-30 000	-130 000
Kontingenter		-39 200	-39 200	-39 200	-39 200
Drift og vedlikehold	8	-719 284	-4 180 392	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-656 214	-620 002	-650 000	-685 000
Kommunale avgifter	9	-1 610 113	-1 354 239	-1 457 100	-1 780 200
Energi/fyring		-110 230	-154 335	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-706 836	-662 378	-720 000	-720 000
Andre driftskostnader	10	-616 532	-546 984	-564 000	-576 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 778 419</b>	<b>-8 943 495</b>	<b>-5 936 500</b>	<b>-6 422 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 853 629</b>	<b>-367 005</b>	<b>2 632 500</b>	<b>2 782 600</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 646	61 324	40 000	6 000
Finanskostnader	12	-603 316	-740 549	-728 000	-462 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-585 670</b>	<b>-679 225</b>	<b>-688 000</b>	<b>-456 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 267 959</b>	<b>-1 046 230</b>	<b>1 944 500</b>	<b>2 326 600</b>
Til opptjent egenkapital		2 267 959	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 046 230		



**KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 850 142 602, KUNDENR. 34**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	33 395 047	33 395 047
Tomt		5 039 565	5 039 565
Andre varige driftsmidler	14	964 819	1 011 653
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 399 432</b>	<b>39 446 265</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	15	55 072	0
Driftskonto OBOS-banken		467 274	778 991
Skattetrekkkonto OBOS-banken		16 444	16 426
Sparekonto OBOS-banken		3 530 176	3 160 739
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 068 966</b>	<b>3 956 155</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 468 397</b>	<b>43 402 420</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 600
Opptjent egenkapital		13 453 125	11 185 166
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 472 625</b>	<b>11 204 766</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 865 425	31 173 039
Borettsinnskudd	17	861 200	861 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 726 625</b>	<b>32 034 239</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		75 799	70 936
Skyldige offentlige avgifter	18	35 988	35 339
Påløpte renter		2 602	4 355
Annen kortsiktig gjeld	19	154 758	52 785
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>269 147</b>	<b>163 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 468 397</b>	<b>43 402 420</b>
Pantstillelse	20	45 718 200	44 861 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8.3.2021

Styret i Keyserløkka Nord Borettslag

Vanja Soløst /s/ Stig Hornnes /s/ Ann K. Wiig Kristensen /s/ Henrik Sømø Solberg /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 245 980
Trappevask	152 100
Parkering	92 000
Forretningslokale	74 955
Fryseboks	10 800
Trimrom	7 425
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 583 260</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-20 000
Forretningslokale	-23 484
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 539 776</b>

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

Automatpenger vaskeri	23 878
Tomteleie/snøbrøyting, garasjelag	65 694
Utleie av velferdsrom	2 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>92 272</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-417 486
Overtid	-8 646
Påløpte feriepenger	-51 136
Bil, tlf etc.	-612
Arbeidsgiveravgift	-108 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	14 352
Pensjonskostnader innskudd	-9 603
AFP-pensjon	-9 282
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Yrkesskadeforsikring	-2 927
Refusjon sykepenger	55 072
Bedriftshelsetjeneste	-6 990
Arbeidsklær	-12 228
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-558 614</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning og bevertning for kr 6 444, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 950.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS juristene	-33 781
Juridisk bistand, Advokatfirmaet Wiersholm AS	-7 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 583
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-56 239</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-99 138
Drift/vedlikehold elektro	-113 852
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-286 653
Drift/vedlikehold brannsikring	-206 739
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 758
Kostnader dugnader	-1 145

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-719 284**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-987 508
Feieavgift	-29 851
Renovasjonsavgift	-592 754

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-1 610 113**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-61 347
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 055
Diverse leiekostnader/leasing	-11 764
Verktøy og redskaper	-28 462
Driftsmateriell	-16 380
Lyspærer og sikringer	-3 548
Renhold ved firmaer	-293 168
Gressklipping	-107 820
Andre tjenester	-4 600
Kontor- og datarekvisita	-698
Trykksaker	-1 241
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 444
Andre kontorkostnader	-5 238
Telefon/bredbånd, annet	-12 784
Porto	-5 236
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 439
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-28 205
Bilgodtgjørelse	-4 344
Reisekostnader	-1 200
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-9 076

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-616 532**

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	209
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 437
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>17 646</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-603 026
Andre rentekostnader	-290
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-603 316</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1950	7 983 600
Oppskrevet 1972	2 697 625
REHABILITERING	
Tilgang 2004	613 822
Tilgang 2009	20 000 000
Tilgang 2010	2 100 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>33 395 047</b>

Tomten ble kjøpt i 1990.Gnr. 128/(bnr.30

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2004	57 970	
Avskrevet tidligere	-57 969	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2004	39 804	
Avskrevet tidligere	-39 803	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2003	61 888	
Avskrevet tidligere	-61 887	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2020	84 375	
Avskrevet i år	-16 875	
		67 500



Traktor m/redskap		
Tilgang 2017	556 519	
Avskrevet tidligere	-143 776	
Avskrevet i år	-55 656	357 087
Fibernet (Diverse installasjoner)		
Kostpris	400 000	
Avskrevet tidligere	-320 000	
Avskrevet i år	-40 000	40 000
Lekeplass		
Tilgang 2018	223 538	
Avskrevet tidligere	-44 708	
Avskrevet i år	-44 708	134 122
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	364 312	
Tilgang 2020	98 894	
Avskrevet tidligere	-72 863	
Avskrevet i år	-72 863	317 480
Traktorgarasje		
Tilgang 1975	36 628	
Tilgang 1994	12 000	
Anlegget avskrives ikke		48 628
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>964 819</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-230 102</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenger. Avsatt i 2020, blir utbetalt i 2021. 55 072

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 55 072**

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015 -40 475 608

Nedbetalt tidligere 9 302 569

Nedbetalt i år 2 307 614

**-28 865 425**

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -28 865 425**

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

Opprinnelig 1950	-857 000
Økt i 2007	-4 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-861 200</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 444
Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 544
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-35 988</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-51 136
Påløpte kostnader	-10 957
Tryg, resterende premie for 2020 kreditert dobbelt. Beløpet blir tilbakeført 21	-92 665
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-154 758</b>

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember.

I forbindelse med bytte av forsikringsleverandør, fra Tryg til Gjensidige, så ble det kreditert premie for gjenstående periode i 2020 fra Tryg to ganger. Beløpet vil bli tilbakebetalt Tryg i 2021.

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	861 200
Pantelån	28 865 425
<b>TOTALT</b>	<b>29 726 625</b>

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

Bygninger	33 395 047
Tomt	5 039 565
<b>TOTALT</b>	<b>38 434 612</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Låsbare sykkelskur

Innsendt av Guro Fossum og Jonas J. Håland, Bergljots vei 1 C

#### Bakgrunn

For noen år tilbake utarbeidet styret en rapport for å avdekke behov og interesse for låsbare sykkelskur. Rapporten ble utarbeidet på bakgrunn av et innsendt forslag (av Gudrun Låte og Guro Fossum) til generalforsamlingen om etablering av låsbare sykkelskur på borettslagets område. Forslaget ble omformulert under generalforsamlingen til at styret skulle undersøke behov og interesse for etablering av slike sykkelskur. Som del av denne undersøkelsen ble det sendt ut et spørreskjema til alle beboere. Responsen var relativt lav og rapporten konkluderte med at det ikke var behov for låsbare sykkelskur, men at det skulle etableres bedre løsninger for sykkeloppbevaring i kjellere. Oppheng er nå kommet på plass, og det har bidratt til bedre plass. Dessverre løser ikke de nye sykkelopphengene utfordringene for de syklene (og sykkelvognene) som er for store og tunge til å fraktes ned i kjelleren, og disse må fremdeles oppbevares utendørs. Problemet er at de nye sykkelstativene utendørs er utformet sånn at ikke alle sykler kan låses på en forsvarlig måte. Med mindre de ytterste plassene er ledige, er det vanskelig å få låst store sykler med påmonterte bagasjekurver, kasser osv. fast i stativet. Sykkelstativene er rett og slett for smale, og er kun beregnet til vanlige sykler. Likevel – som flere nylig har erfart – står ikke sykkeltrykket selv om den er låst fast i et sykkelstativ. For en sykkeltyv er det en enkel sak å kutte låsen til en fastlåst sykkel. Det er derfor behov for låsbare sykkelskur der fortrinnsvis store/tunge sykler og sykkelvogner kan oppbevares på en trygg måte. Etersom stadig flere beboere går til innkjøp av transportsykler og el-sykler er dette et behov som bare vil øke i tiden framover. Det er mulig å søke Oslo kommune om tilskudd til etablering av sykkelskur:

<https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til->

sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier/#gref.

Oslo kommune har også utarbeidet en veileder med nyttig informasjon:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13354438->

I rapporten som ble utarbeidet av styret ble det også vurdert om skurene skulle kombineres med verksted og lademuligheter. Primært bør skurene kun dekke behovet for trygg lagring. Oslo kommune legger ikke til rette for lading i kommunale sykkelhotell. Dette skyldes at lademuligheter fordyrer prosjektene samt at mange tar med seg batteriet for å gjøre sykkelen mindre attraktiv å stjele. I tillegg har de fleste batterier ulike måter å bli ladet på. Å tilby lading i sykkelskurene vil derfor komplisere prosjektet unødvendig. Verksted/hobbyrom kan eventuelt etableres i ubenyttede kjellerarealer, men dette går utover det forslaget som stilles her.

### **Forslag til vedtak**

Styret bes ta initiativ til nedsetting av en arbeidsgruppe bestående av beboere, som med bistand fra styret på nytt skal vurdere behov for etablering av låsbare sykkelskur på borettslagets område. Gruppen skal vurdere antall og plassering, og innhente informasjon om utforming og kostnader knyttet til etablering av slike og sammen med styret legge det fram for generalforsamlingen.

### **VEDTAK:**

## B) UTBYGGING AV KJELLERAREAL I BERGLJOTS VEI 1 C

Innsendt av Jenny Scheen Kinge og Jonas Gabrielsen i Bergljots vei 1 C

Vi ønsker med dette å rette en forespørsel til generalforsamlingen om å bygge ut vår leilighet, andelsnummer 6 i 1. etasje av Bergljots vei 1c, ved å innlemme deler av arealet i fellesvaskeriet som er direkte under vår leilighet. Dette kommer fra et opplevd behov for større plass i forbindelse med familieførøkelse og et fortsatt ønske om å bo på Keyserløkka.

Da borettslaget ble planlagt på 1940-tallet var det ikke normalt å ha vaskemaskin i leiligheter, noe som gjorde det nødvendig å ha store fellesvaskerier med en maskinpark og kapasitet som muliggjorde klesvask, tørking, rulling av klær, og så videre, for alle beboere. I dag har majoriteten av beboerne på Keyserløkka egne vaskemaskiner i leiligheten. Dagens tilbud i fellesvaskeriene består av en vaskemaskin, en tørketrommel og et tørkeskap. Vi bruker selv vårt fellesvaskeri og er store tilhengere av å kunne benytte dets fasiliteter som kan oppsummeres ved store utslagsvasker, tørkeskap, samt vaskemaskin og tørketrommel med høy kapasitet.

Arealet vi ønsker å bygge ut er i dag et uisolert rom på omtrent 42 kvadratmeter, med malt betong på alle flater, som i dag inneholder en tørketrommel og et tørkeskap. Vi ønsker å innlemme dette arealet i vår leilighet for å bygge et nytt bad, et soverom og et oppholdsrom. Å ta i bruk dette arealet vil kreve godkjent bruksendring fra kommunen med tilhørende store investeringer for å sette det i en forskriftsmessig stand for beboelse og opphold. I styrets rapport om forvaltning av fellesareal fra februar 2020, er det nevnt enkelte potensielle bruksområder for fellesarealer som ikke er benyttet i dag. Lav arealutnyttelse i vaskeriene er ikke nevnt direkte i rapporten. De eksemplene styret nevner er midlertidig minilager for beboerne, dekkhotell, sportsbod, ølbryggelag, systue og snekkerverksted. En eventuell endring av bruksområde som skal være til fellesskapet beste, eller for å legge til rette for hobbyer eller særskilte behov for et fåtall, vil med stor sannsynlighet også kreve investeringer. Vårt poeng er det at dagens størrelse av fellesvaskeriene i Bergljots vei, på omtrent 67 kvadratmeter, ikke er en god utnyttelse av plass når de få maskinene som er plassert der er spredt over et stort areal.

Videre mener vi at en avgjørelse om utbygging av kjellerarealer ikke behøver å settes i direkte sammenheng med det varslede behovet for utbedring av tak i fremtiden, et syn som er blitt fremmet fra styret tidligere. Det bemerkes imidlertid at både salgssum og økte inntekter fra felleskostnader, ved en eventuell kjellerutbygging, vil bidra til å styrke borettslagets økonomi og dermed redusere nødvendig gjeldsopptak i forbindelse med en fremtidig utbedring av takene. Vi har vært i samtale med styret i Keyserløkka Sør og har dannet oss en forståelse av deres begrunnelser for, i stor grad, å legge til rette for lignende utbygging av fellesarealer. Kort oppsummert så bidrar slik utbygging til å redusere homogenitet

i beboermassen siden det gjør det mulig for familier i ulike faser av livet å bli boende i borettslaget, noe som fører til mer stabilitet i nabolaget grunnet færre utskiftninger. Også Oslo kommune stiller seg positive til å øke utnyttelsen av eksisterende boligmasse, både av miljøhensyn og for å avhjelpe den situasjonen som ofte kan oppstå når barnefamilier av plasshensyn føler seg tvunget til å flytte ut av Oslo.

Beboerne i borettslaget har en intern forkjøpsrett som gir en stor fordel gjennom å muliggjøre kjøp av andre leiligheter uten å delta i budrunder – en deltakelse som kan gi usikkerhet og medvirke til å drive prisen oppover. Denne forkjøpsretten vil åpenbart også være gjeldende for leiligheter som blir utbygd og er derfor en fordel som vil komme eksisterende beboere til gode, i tillegg til den direkte styrkingen av borettslagets økonomi.

Det vi konkret søker generalforsamlingen om er;

*Opsjon for å kjøpe den største delen av arealet i fellesvaskeriet, direkte under vår leilighet med andelsnummer 6 i Bergljots vei 1c, som er angitt omtrentlig i vedlagte skisse. Arealet er på omtrent 42 kvadratmeter og vi foreslår å følge den sedvane som er dannet i Keyserløkka Sør hva angår fremgangsmåte, plikter, samt pris og økning av felleskostnader<sup>1</sup>. Videre ber vi generalforsamlingen om å gi styret fullmakt til å avklare detaljene i salgskontrakten og å inngå denne på vegne av borettslaget.*

En godkjennelse fra generalforsamlingen er for oss en forutsetning for å kunne investere penger i en grundig utredning som inkluderer faglig veiledning. Vi vil da få utformet arkitekttegninger og igangsette en utredning hvor vi forhåpentligvis vil ende opp med å søke kommunen om tillatelse for bruksendring og en konkretisert utbygging. Videre vil vi benytte oss av erfarne fagpersoner som er vant med å løse utfordringer og kan bistå med å gjøre fremgangsmåten så smidig som mulig for alle involverte, inkludert borettslagets styre. Dette vil forhåpentligvis bidra til å gi erfaring og kan være med på å legge føringer for eventuelt fremtidige utbygginger i borettslaget. (Dersom helsemessige (radon), økonomiske eller andre hindringer blir så store at det ikke er mulig å gjennomføre en faglig forsvarlig utbygging, så vil det naturligvis sette en stopper for utbyggingen.)

Den vedlagte tegningen er en grov skisse, basert på arkitekttegnningene fra 1949, som viser arealet vi ønsker å bygge ut og illustrerer en foreslått optimalisering av det gjenværende vaskeriarealet, som vil være på omtrent 25 kvadratmeter etter en ombygging. Adkomst til det arealet vi ønsker å overta vil skje gjennom en ny trapp fra leiligheten vi har i dag. Videre vil dette forslaget gi et mer effektivt fellesvaskeri, som vil settes opp på vår bekostning; vi vil flytte eksisterende tørketrommel over til det gjenværende arealet på omtrent 25 kvadratmeter og dekke kostnad for et nytt, moderne og effektivt tørkeskap, som også vil plasseres her. Gjennom dette forslaget vil ikke funksjonaliteten ved dagens tilbud reduseres og samtidig beholdes adgang til vaskeriet fra trappeoppgangen.



Våre viktigste innspill til borettslagets medlemmer som skal ta denne avgjørelsen er:

- Den foreslåtte utbyggingen vil ikke påvirke dagens kapasitet og tilbud i fellesvaskeriet
- Ingen boder eller liknende vil bli påvirket av utbyggingen
- Salgssum og økte felleskostnader vil styrke borettslagets økonomi
- Intern forkjøpsrett sørger for at fordelene av en større bolig vil bli værende i borettslaget
- Det vil gjøre det mulig for oss, og kanskje andre på sikt, å bli boende lengre på Keyserløkka også ved behov for større plass

<sup>1</sup> Kjøpspris på NOK 8.000 per utbygget kvadratmeter for kjellerareal og økning i felleskostnader på NOK 20 per kvadratmeter i økt bruksareal per måned. I vårt forslag blir i så fall kjøpsprisen  $42 \cdot 8000 = 336\ 000$  NOK og økning i felleskostnader på NOK 840 per måned. (Avhengig av endelig oppmåling av areal.)



Over vises en skisse som illustrerer en mer arealeffektiv utnyttelse av det gjenværende arealet etter en utbygging. Denne skissen inkluderer et nytt, moderne og effektivt tørkeskap.

**Styrets innstilling (til forslaget om utbygging av kjellerareal i Bergljots vei 1 C)**

Styret har full forståelse for beboeres behov og ønske om mer plass, men mener likevel at dette forslaget ikke bør vedtas av generalforsamlingen. Først og fremst mener styret at det bør foreligge et prinsipielt vedtak der beboerne er gitt mulighet til å stemme over salg av fellesareal på generelt grunnlag, før de bes behandle enkeltsaker. Dette har vært praksis i både Keyserløkka Sør og Øst.

I det aktuelle forslaget som foreligger, bes generalforsamlingen stemme over salg og utbygging uten at utredning er gjennomført. Forslaget innebærer at forslagsstiller selv utreder, uten at øvrige beboere gis mulighet til å ta stilling til resultatene av disse utredningene.

Slik utredning er i første omgang planlagt av loftsareal i forbindelse med takprosjektet som vil startes opp i løpet av 2021. Det er nå naturlig at denne utredningen også inneholder kjellerarealer.

Ved en felles utredning vil alle beboere ha tilgang på samme informasjon omkring kostnader, fordeler og ulemper salg og utbygging av fellesareal vil medføre. På denne måten kan generalforsamlingen ta et informert valg når det stemmes over dette.

Forslaget åpner kun for at forslagsstiller selv kan la være å gå videre med prosjektet, dersom de selv vurderer at kostnadene blir for store, eller byggetekniske forhold tilsier at det ikke vil la seg gjøre. Styret mener dette er uheldig.

Generalforsamlingen blir her bedt om å stemme over et forslag uten at det kommer klart frem hva dette vil kunne medføre for naboer og øvrige beboere. Dette dreier seg blant annet om

- hvor stor inngripen det vil bli i fellesområdene og beplantningen i forbindelse med utgraving langs utsiden av blokken for å sikre godkjent rømningsvei fra kjeller.

- at byggeteknisk forskrift tilsier at sentralt brannvarslingsanlegg vil måtte installeres i hele blokken som følge av bruksendring av areal. Dette må kobles opp i hver enkelt leilighet i blokken, og medfører årlige kostnader til drift og ettersyn. Både Keyserløkka Sør og Øst har bygd ut sentralt brannvarslingsanlegg, etter at det var foretatt en prinsippavklaring om utbygging av arealer på loft/kjeller. Denne forskjellen mellom borettslagene er det ikke tatt høyde for i forslaget som er innkommet, og heller ikke hvordan kostnadene med et slikt anlegg skal håndteres. Etter styrets syn bør et slikt arbeid og kostnad vurderes samlet for hele borettslaget, og som en del av en helhetlig plan.

- at felles rørføring og hovedstoppekran for høyre side av oppgangen befinner seg i området som er foreslått kjøpt ut.

- at dagens radonnivå i kjelleren ikke kjent. Det er planlagt felles radonmåling i borettslaget med oppstart høsten 2021.

Forslagsstiller henviser til sedvane i Keyserløkka Sør og Øst når det gjelder pris mm.

Det er styrets mening at dette også bør utredes og vurderes spesifikt for Keyserløkka Nord. Styret mener derimot at vi bør følge deres sedvane når det gjelder rekkefølgen i prosessen: først felles prinsippavklaring utført av borettslaget/styret.

**Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas av generalforsamlingen.**

**VEDTAK (utbygging/salg av fellesareal krever 2/3 flertall av avgitte stemmer):**

**Valgkomiteen Keyserløkka Nord Brl:**

Valgkomiteen er glad for å kunne levere en innstilling vi mener på beste måte vil ivareta behovene til borettslaget. Styret vil bestå av mange medlemmer med solid erfaring fra styrearbeid. Samtidig får vi inn medlemmer som er nye, både til styret og borettslaget. Langt på vei alle perspektiver, livssituasjoner, botid og prioriteringer vil være representert i styret. Et styre med slik bredde og arbeidskapasitet er nok ikke alle borettslag forunt.

**Kandidatspesifikk tekst:**

Vanja Soløst tar gjenvalg som styreleder. Da hun ble valgt for første gang for et år siden hadde hun et særlig fokus å bedre kommunikasjonen fra styret til de øvrige beboerne. Valgkomiteen mener hun har lykket godt med dette. Beboerne er bedre informert, styrets arbeid blir bedre synliggjort og styret har lykket å opprettholde toveiskommunikasjon med beboerne under pandemien.

Matthias Hofmann innstilles som styremedlem. Han har tidligere vært vara til styret og, i likhet med de andre varaene bidratt aktivt både på møter og i praktisk arbeid. Både beboere og styremedlemmer har fremmet ønske om at Matthias skulle bli fast styremedlem.

Sahar Guttormsen innstilles som styremedlem. Sahar er nytt styremedlem for perioden. Hun studerer juss og har nettopp fullført en bachelorgrad. Valgkomiteen mener Sahar vil være et engasjert og motivert bidrag til styret.

Hans Marius Vikdal innstilles som vara til styret. Hans Marius har sittet som vara det siste året, og har også vært med i styret tidligere. Valgkomiteen er glad for at han tar gjenvalg og ønsker å fortsette arbeidet for borettslaget.

Inger Unn Olsen innstilles som vara til styret. Hun har sittet som vara til styret inneværende periode. Inger Unn jobber som advokat i Tine og bidrar med viktig perspektiver og kompetanse inn i styrearbeidet.

Bahar Darabi innstilles som vara til styret. Bahar flyttet til Keyserløkka i 2019 og er nytt varamedlem. Hun er utdannet innen retail management og jobber til daglig med kommunikasjon i Medier24.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Vanja Soløst                      Grenseveien 27

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Matthias Hoffman              Bergljots vei 13 C

Sahar Guttormsen              Grenseveien 31

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Henrik Sømø Solberg              Bergljots vei 3 B

Ann Kristin Wiig Kristensen      Bergljots vei 9 b

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Hans Marius Vikdal              Grenseveien 29

Inger Unn Olsen              Bergljots vei 13 A

Bahar Darabi              Bergljots vei 9 A

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Vanja Soløst

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Henrik Sømø Solberg

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Solvor Nataas              Grenseveien 29

Jon Nordenson              Bergljots vei 3 C

Nicolay Christian Christensen      Bergljots vei 13 A

I valgkomiteen for Keyserløkka Nord Borettslag  
Oslo, 18.2.2021.

Bente Larsen /s/  
Eirik Randsborg Lie /s/  
Solvor H Nataas /s/  
Jon Nordenson /s/



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i Grenseveien 23 med kontortid første mandag hver måned i forbindelse med styremøte mellom 18.30 og 19.00. Styret har e-post [styret@keyserlokka.no](mailto:styret@keyserlokka.no)

Se også borettslagets nettsider på [www.keyserlokka.no](http://www.keyserlokka.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmester kan kontaktes på epost: [vaktmester@keyserlokka.no](mailto:vaktmester@keyserlokka.no).

### Renhold

Borettslaget har avtale med Eurox Renhold AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. Det er dessuten mulig å kjøpe garasje plass i separat garasjeanlegg

### Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester og betales av borettslaget. Bortkomne og ødelagte nøkler betales av den enkelte.

### Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Bergljots vei 1,3,7,11 og Grenseveien 31 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. For mer informasjon se [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89941809. 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](mailto: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.

### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Keyserløkka Nord Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Nye røykvarslere	
2020	Kontroll av (brann)slukkemidler	
2020	Sykkeloppheng i kjellere	
2019	Slutføring uteområder	
2018	Oppgradering uteområder	
2018	Oppgradering lekeplass	
2017	Ny traktor	
2017	Ny hovedvann- og avløpsledning	
2014	Røykvarslere kontrollert/byttet	
2012	Nye porttelefoner	
2010	Istandsatt uteområder	Ny beplantning rundt bygningene
2010	Oppgradering lekeplass	Nye lekeapparater
2009	Nye postkasser	
2009	Røykvarslere byttet	
2008	Nytt fibernet for TV/bredbånd	
2008 - 2010	Rehabilitering av bygningsmassen	
2007 - 2008	Drenering rundt alle blokkene	
2006	Velferdsrommet oppusset	
2004	Ny traktor med klipper og freser	
2003	Ny kopimaskin/printer	
2003	Brannsikringsutstyr skiftet i alle leiligheter	
2000 - 2002	Rehabilitering av piper	
1997	Nytt klippeutstyr til traktor	
1996 - 1999	Baderomsrehabilitering. Nye vann- og avløpsrør	
1993	El-anlegg leiligheter og hovedtavler	Lagt om el-anlegg i alle leiligheter samt hovedtavler
1992	Ny veibelysning (parkbelysning).	
1990	Nye utgangsdører og nye ringetablåer	
1990	Tomten som borettslaget disponerer ble kjøpt	
1989	Montert TrioVing nøkkelsystem	
1989	Omlagging av samtlige utvendige tak.	
1985	Skiftet stigeledninger i alle blokker	
1985	Skiftet avløpsrør	Skiftet avløpsrørene fra kjeller og ut til hovedledning



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

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

Årsmøtet åpnes kl. 09:00 - 28.04.2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er mandag kl. 09:00 - 03.05.2021.

**Selskapsnummer:** 0034 **Selskapsnavn** Keyserløkka Nord 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 for ønsket svar.

*Eksempel:*

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

## Saker til behandling:

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

### Valg av protokollvitner:

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

Nicolay C. Christensen og Inger Unn Olsen velges som protokollvitne(r)

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

### 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	
-----	--	-----	--

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 250 000.

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

### Fastsettelse av andre honorarer:

Godtgjørelse for hovedsakelig valgkomite foreslås satt til kr 20 000.

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

**Saker til behandling:**

Låsbare Sykkelskur

Forslag til vedtak (almennelig flertall)

For	Mot

**Saker til behandling:**

Salg av kjellerareal i Bergljots vei 1 C (krever 2/3 flertall for å bli vedtatt)

Forslag til vedtak

For	Mot

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Vanja Soløst	
Styremedlem	Mathias Hoffman	
Styremedlem	Sahar Guttormsem	
Varamedlem	Hans Marius Vikdal	
Varamedlem	Inger Unn Olsen	
Varamedlem	Bahar Darabi	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Vanja Soløst	
Varadelegert	Henrik Sømø Solberg	

**Valg av valgkomité**

Verv	Navn på kandidat	For
	Solvor Nataas, Jon Nordenson, Nicolay C. Christensen	

Skjemaet leveres i styrets postkasse i Bergljots vei 5 C innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.