



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 158 328  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950158328

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 586 853	12 768 653
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 586 853</b>	<b>12 768 653</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		478 125	432 706
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		200 193	189 443
Annen driftskostnad		8 000 973	8 113 340
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 679 290</b>	<b>8 735 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 907 563</b>	<b>4 033 165</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 779	80 388
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 779</b>	<b>80 388</b>
Annen finanskostnad		3 385 776	2 863 563
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 385 776</b>	<b>2 863 563</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 346 997</b>	<b>-2 783 175</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 560 566</b>	<b>1 249 990</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 560 566</b>	<b>1 249 990</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 560 566</b>	<b>1 249 990</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 560 566	1 249 990
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 560 566</b>	<b>1 249 990</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 553 961	52 553 961
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		845 251	991 693
Sum varige driftsmidler		53 399 212	53 545 654
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		600	600
Andre fordringer		346 424	294 361
Sum finansielle anleggsmidler		347 024	294 961
Sum anleggsmidler		53 746 235	53 840 615
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 122 674	1 081 504
Sum fordringer		1 122 674	1 081 504
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 050 151	1 341 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 050 151	1 341 855
Sum omløpsmidler		2 172 825	2 423 360
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 919 061</b>	<b>56 263 975</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		19 200	19 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 200</b>	<b>19 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 337 576	5 898 142
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 337 576</b>	<b>-5 898 142</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 318 376</b>	<b>-5 878 942</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		58 186 818	60 581 702
Øvrig langsiktig gjeld		1 312 422	1 171 507
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 499 240</b>	<b>61 753 209</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 499 240</b>	<b>61 753 209</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 124	18 092
Leverandørgjeld		573 414	204 290
Skyldige offentlige avgifter		10 120	35 106
Annen kortsiktig gjeld		136 540	132 220
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>738 197</b>	<b>389 708</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 237 437</b>	<b>62 142 916</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 919 061</b>	<b>56 263 975</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 579957

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 158 328  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 950 158 328  
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 586 853	12 768 653
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 586 853</b>	<b>12 768 653</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		478 125	432 706
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		200 193	189 443
Annen driftskostnad		8 000 973	8 113 340
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 679 290</b>	<b>8 735 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 907 563</b>	<b>4 033 165</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 779	80 388
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 779</b>	<b>80 388</b>
Annen finanskostnad		3 385 776	2 863 563
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 385 776</b>	<b>2 863 563</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 346 997</b>	<b>-2 783 175</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 560 566</b>	<b>1 249 990</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 560 566</b>	<b>1 249 990</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 560 566</b>	<b>1 249 990</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 560 566	1 249 990
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 560 566</b>	<b>1 249 990</b>



Organisasjonsnr: 950 158 328  
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 553 961	52 553 961
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		845 251	991 693
Sum varige driftsmidler		53 399 212	53 545 654
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		600	600
Andre fordringer		346 424	294 361
Sum finansielle anleggsmidler		347 024	294 961
Sum anleggsmidler		53 746 235	53 840 615
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 122 674	1 081 504
Sum fordringer		1 122 674	1 081 504
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 050 151	1 341 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 050 151	1 341 855
Sum omløpsmidler		2 172 825	2 423 360
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 919 061</b>	<b>56 263 975</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	19 200	19 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>19 200</b>	<b>19 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 337 576	5 898 142
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 337 576</b>	<b>-5 898 142</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 318 376</b>	<b>-5 878 942</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58 186 818	60 581 702
Øvrig langsiktig gjeld	1 312 422	1 171 507
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>59 499 240</b>	<b>61 753 209</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>59 499 240</b>	<b>61 753 209</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 124	18 092
Leverandørgjeld	573 414	204 290
Skyldige offentlige avgifter	10 120	35 106
Annen kortsiktig gjeld	136 540	132 220
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>738 197</b>	<b>389 708</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>60 237 437</b>	<b>62 142 916</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>55 919 061</b>	<b>56 263 975</b>



Organisasjonsnr: 950 158 328  
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 64

BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 21:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/64>

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 18:30 , Hasle Kirke.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Fysisk møte 5 juni kl 18:30 Hasle Kirke

På det fysiske møte i Hasle Kirke vil det bli en gjennomgang av alle saker som er til behandling og det vil være åpent for spørsmål knyttet til alle sakene som er til behandling.

Det vil også være anledning til å levere sin stemme på dette møtet ved å fylle inn stemmeseddel bakerst i heftet

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kjøp av kjellerareal i Eindrines vei 3
7. Eget regnskap for Villa Solhaug
8. Omgjøring av plenareal til slåtteeeng



- 9. Forslag om bruk av borettslagets garasjer
- 10. Regnskap og budsjett for juridisk bistand
- 11. Utnyttelse av velhusene i borettslagene
- 12. Valg av tillitsvalgte
- 13. Valg av valgkomite
- 14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Thomas Eng og Frank Jørgen Liland er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 0064 Keyserløkka Sør Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

Sak 6

### Kjøp av kjellerareal i Eindrines vei 3

Forslag fremmet av:

Ole Andreas Danielsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er tidligere blitt solgt kjellerareal under leiligheter i 1 etasje. Generalforsamlingen tidligere har støttet dette for å få til et større mangfold av leiligheter. Større leiligheter gjør at barnefamilier kan ha et livslangt boforhold på Keyserløkka. Det kjellerarealet det er snakk om er bomberommet og bod utenfor bomberommet. Totalt 35 kdm. Det gir i tillegg inntekter til borettslaget.

Håper generalforsamlingen støtter forslaget

#### Styrets innstilling

Styret støtter kjøp av kjellerareal

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å selge kjellerarealet som beskrevet til forslagsstiller i henhold til retningslinjene.



Sak 7

## Eget regnskap for Villa Solhaug

Forslag fremmet av:

Inger Lise Westeng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har hatt Villa Solhaug i mange år nå, men det har aldri blitt ført eget regnskap for Villaen. I og med at borettslaget nå har det trangt økonomisk, synes jeg det er på sin plass at vi får oversikt over hva Villaen egentlig koster oss.

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget.

**Forslag til vedtak**

Det føres eget regnskap for Villa Solhaug.

Sak 8

## Omgjøring av plenareal til slåtteeng

Forslag fremmet av:

Antje Bomann-Larsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sommeren 2023 fikk store deler av gressplenene i Keyserløkka Sør vokse over sommeren, etter et vedtak på generalforsamlingen. Men da denne delen av gresset ble klippet på høsten, ble det liggende i hauger. Derfor gikk borettslaget tilbake til å klippe nesten alt gresset gjennom hele sommeren i fjor.

Nå er det bare noen mindre områder som får vokse langt, som «enga» mellom blokkene 12/14 og 16/18 i Einars vei.

**Utfordring:**

Når det lange gresset først klippes på høsten, bør det også samles opp og fjernes. Dette kan gjøres med en egen slåmaskin med oppsamler.

Hverken borettslaget eller vaktmesterfirmaet har hatt tilgang på en slik slåmaskin foreløpig, dette må leies inn eller anskaffes. Alternativt kan gresset klippes med kantklipper eller vanlig gressklipper og deretter rakes opp, noe som er tidkrevende arbeid.

Det lille området som fikk vokse i fjor, «enga», slås nå av frivillige med ljà, men det er foreløpig for ambisiøst å slå større andeler av gresset på denne måten.



Mange parker i Oslo, som Hasleparken, Tøyenparken og Slottsparken lar store områder vokse gjennom hele sommeren for så å slå det med maskiner på høsten, så det bør være mulig å få til dette i praksis også for oss.

Finner styret og vaktmesterfirmaet en løsning for klippingen av langt gress (for eksempel ved å leie inn en slåmaskin én gang i året) gjør vi det også lettere for våre naboer i Nord og Øst å la deler av gresset vokse, siden de bruker samme vaktmesterfirma som oss.

Det kan være en fordel at gressplenene direkte utenfor innganger og ballkonger holdes kort og at gresset som får vokse hovedsakelig er på baksiden av bygningene.

#### Styrets innstilling

Styret kan ikke støtte forslaget slik det står nå. Det er behov for dokumentasjon rundt praksisen. Forslaget bør utredes bedre. Det har blant annet med størrelsen på arealet det søkes om. Det bør også presiseres hvor det eventuelt tiltenkte arealet som ikke skal klippes er.

#### Forslag til vedtak

Jeg foreslår at halvparten av gresset (45-55% av plenene) får vokse gjennom hele sommeren og kun klippes én gang på høsten. Av hensyn til allergikere og for å hindre gjengroing, bør gresset helst fjernes i etterkant.

#### Sak 9

### Forslag om bruk av borettslagets garasjer

#### Forslag fremmet av:

Birgit Løppenthien

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Utleie av borettslagets to garasjer etter demokratiske prinsipper. Borettslaget eier to garasjer i Keyserløkka Syd Garasjelag. Disse var opprinnelig til maskinpark for borettslagets vaktmester. Dette er nå mange år siden. Beboere i borettslaget har på skift leid garasjene av borettslaget. I 2016 sa styret opp daværende leiere og leide i stedet garasjene ut til to styremedlemmer. Disse to styremedlemmer har leid garasjene siden da.

#### Styrets innstilling

Styret støtter forslag 1. Nåværende avtaler sies opp, og garasjene leies ut til beboere i Keyserløkka Sør borettslag etter venteliste, på opptil to år av gangen

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om bruk av borettslagets garasjer
- Mot Forslag om bruk av borettslagets garasjer



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Garasjene er et gode i borettslaget som bør utleies etter demokratiske prinsipper. Nåværende leiere sies opp og garasjene leies ut etter venteliste for opp til to år om gangen.
2. Da borettslaget pr i dag leier garasjene ut til kostpris, selger borettslaget garasjene slikt at pengene fra salget går inn i budsjettet og kommer alle beboere til gode.

Sak 10

## Regnskap og budsjett for juridisk bistand

Forslag fremmet av:

Birgit Løppenthien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i borettslaget legger på generalforsamling 5.6.25 frem regnskap og budsjett for utgifter knyttet til igangværende konflikter.

### Styrets innstilling

Styret legger frem oversikt over konto "Konsulent og forvaltningstjeneste", og legger frem regnskap over juridisk bistand i tvisten om tomtefesteavtalen.

### Forslag til vedtak

Styret i borettslaget har gjennom ca 10 år fått bistand fra advokat for å fremme krav om å overta tomte og garasjebygget til Keyserløkka Syd Garasjelag. Oversikt over utgifter knyttet til denne og eventuelt andre igangværende konflikter legges frem på generalforsamlingen fordelt på konflikt med garasjelaget og ev andre konflikter siste 10 år. Budsjett for mulige utgifter i årene fremover legges også frem på generalforsamlingen, fordelt på de aktuelle konfliktene.

Sak 11

## Utnyttelse av velhusene i borettslagene

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inntektene til Villa Solhaug har de siste årene sunket. En av grunnene til dette er vedtaket om at det kun er beboere i Keyserløkka Sør som kan leie. Samtidig er det en del utgifter knyttet til drift og vedlikehold av huset.



Disse utgiftene har økt de siste årene. I tillegg er det et etterslep og behov for oppgradering av Villa Solhaug, noe som gjør at huset har blitt en utgiftspost for borettslaget.

Borettslaget har også det gule huset som til nå har vært leid ut på fast basis. Det har gitt borettslaget stabile inntekter. Dette leieforholdet er nå avsluttet, det gule huset leies ikke lenger ut, men er i dårlig forfatning. Dersom det kreves en rehabilitering av huset for å bruke eller leie ut eiendommen, vil dette medføre kostnader for borettslaget. Disse to velhusene er store verdier for borettslaget, men det er også både kostnader og jobb med å vedlikeholde og eventuelt rehabilitere bygningene. Kan bygningsmassen utnyttes bedre? Kan man endre på bygningene på noen måte som fører til en bedre utnyttelse? Har borettslaget behov for så mye bygningsmasse som velhus? Er det andre muligheter for disse husene?

#### Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utrede utnyttelsen av velhusene til borettslagets beste. Utredningen innebærer blant annet å takserer husene for å sjekke tilstand og verdi, spørreundersøkelse til alle beboerne, allmøte og kost/nytte-analyse. Dette skal styret gjøre sammen med en referansegruppe bestående av beboere i borettslaget. Forslag til utnyttelse legges frem for neste års generalforsamling.

Sak 12

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eirik Ahdell

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Ryen
- Sølvi Paulsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Christine Bækken
- Frank Jørgen Liland

Sak 13

### Valg av valgkomite

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



På fjorårets generalforsamling var det ingen som stilte på valg til valgkomiteen, og vi har derfor ingen valgkomite. Dette må vi få på plass i år, og vi håper derfor noen beboere stiller til valgkomite. Det er til info 2 medlemmer i valgkomiteen. En har meldt sin interesse på oppfordringen som var på vibbo.

#### Forslag til vedtak

Thomas Eng blir valgt.

Sak 14

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Eirik Ahdell

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Knut Olav Haraldseid



## Styrets årsrapport

### Energikartlegging

I henhold til vedtak på generalforsamlingen i 2023 har borettslaget gjennomført en energikartlegging som grunnlag for blant annet å vurdere om solceller på tak kunne være aktuelt. Kartleggingen har vært basert på støtte fra Enova og Oslo kommune, og utført av Multiconsult. Det er konkludert med at det ikke er regningsvarende på nåværende tidspunkt å investere i solceller.

### Twist mellom Keyserløkka Sør borettslag og Garasjelaget

Garasjetomten ved Økernveien eies av Keyserløkka Sør Borettslag (gnr. 128/bnr. 67). Garasjetomten har siden 1958 vært utleid til Keyserløkka Sør Garasjelag A/S (heretter omtalt som Garasjelaget) med grunnlag i en festeavtale.

Styret i Keyserløkka Borettslag har med bakgrunn i Generalforsamlingens vedtak, jobbet for at festeavtalen ikke skal forlenges fordi tomten og fellesverdien den representerer bør være demokratisk styrt og forvaltet av borettslagets generalforsamling og styre.

Det har over mange år foreligget en juridisk uenighet mellom borettslaget og Garasjelaget om tidspunkt for når festeavtalen utgår og dermed kan sies opp.

Styret har over lang tid hatt et stående tilbud til Garasjelaget om en minnelig avtale for å unngå en juridisk twist. Tilbudet gjelder fortsatt, men det er generalforsamlingen i borettslaget som skal vedta en slik avtale. Tilbudet er å kjøpe ut hver andelshaver for 25 000 kroner per garasjeplass, som er det de selges for å dag, samt å gi andelshaverne i Garasjelaget fortrinnsrett til videre leie av garasje. Garasjelaget har avvist dette tilbudet.

Styret la frem forslag for generalforsamlingen i 2023 om ikke å forlenge festeavtalen. Dette ble vedtatt med stor overvekt og bekreftet overfor styret at dette var generalforsamlingens ønske.

Forslaget om å si opp avtalen ble vedtatt med stor overvekt. (Bakgrunn for saken og vedtak er tilgjengelig på Vibbo i protokoll fra generalforsamlingen i 2023).

Det er fortsatt uenighet mellom de to styrene om oppsigelse av festeavtalen. Garasjelaget meddelte i 2024 til borettslaget at de nå mener at avtalen ikke kan sies opp i det hele tatt. Det er det tvisten om avtalen nå omhandler. Borettslaget har stevnet Garasjelaget for å få dette avklart rettslig. Saken behandles høsten 2025.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Keyserløkka Sør

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Keyserløkka Sør som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforretningsvesenlig  
2 av 29 0064 Keyserløkka Sør Borettslag.pdf



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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 15. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR ORG.NR. 950 158 328, KUNDENR. 64

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 033 652</b>	<b>3 353 010</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 560 566	1 249 990
Tilbakeføring av avskrivning 14	200 193	189 443
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	664 923
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	-53 750	-977 016
Fradrag for avdrag på langs. lån 19	-2 394 884	-2 540 468
Endring i depositum gjennom året	100 000	100 000
Innsk. øremerk. bankkto	-11 148	-6 229
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-599 024</b>	<b>-1 319 357</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 434 628</b>	<b>2 033 652</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	2 172 825	2 423 360
Kortsiktig gjeld	-738 197	-389 708
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 434 628</b>	<b>2 033 652</b>



## BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR ORG.NR. 950 158 328, KUNDENR. 64

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap: gnskap	-	Budsjett	Budsjett
		2024	2023 -	2024	2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 122 255	12 120 627	12 114 000	13 274 000
Ladeinntekter EL-bil		111 663	0	0	0
Andre inntekter	3	1 352 935	648 026	60 000	60 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>13 586 853</b>	<b>12 768 653</b>	<b>12 174 000</b>	<b>13 334 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-148 125	-102 706	-121 600	-133 000
Styrehonorar	5	-330 000	-300 000	-300 000	-330 000
Avskrivninger	14	-200 193	-189 443	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 000	-13 000	-13 000	-14 000
Andre honorarer		0	-30 000	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-231 205	-219 565	-232 739	-244 000
Konsulenthonorar	7	-689 616	-90 019	-80 000	-80 000
Kontingenter		-38 400	-38 400	-38 400	-38 000
Drift og vedlikehold	8	-1 475 164	-2 711 910	-1 110 000	-781 000
Forsikringer		-685 798	-650 363	-510 000	-612 000
Kommunale avgifter	9	-2 291 737	-1 937 277	-2 236 609	-2 566 000
Energi/fyring		-343 152	-336 183	-390 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 290 757	-1 233 905	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	10	-942 145	-882 717	-724 000	-811 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 679 290</b>	<b>-8 735 488</b>	<b>-7 086 348</b>	<b>-7 351 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 907 563</b>	<b>4 033 165</b>	<b>5 087 652</b>	<b>5 983 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	38 779	80 388	0	0
Finanskostnader	12	-3 385 776	-2 863 563	-3 242 000	-3 252 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 346 997</b>	<b>-2 783 175</b>	<b>-3 242 000</b>	<b>-3 252 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 560 566</b>	<b>1 249 990</b>	<b>1 845 652</b>	<b>2 731 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 560 566	1 249 990		



## BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR ORG.NR. 950 158 328, KUNDENR. 64

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	47 725 045	47 725 045
Tomt		4 828 916	4 828 916
Andre varige driftsmidler	14	845 251	991 693
Aksjer og andeler	15	600	600
Miljøbankkonto, øremerket		346 424	294 361
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>53 746 235</b>	<b>53 840 615</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		376 935	335 765
Andre kortsiktige fordringer	16	745 740	745 740
Driftskonto OBOS-banken		509 683	565 101
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 432	24 500
Sparekonto OBOS-banken		535 031	752 250
Sparekonto OBOS-banken II		5	5
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 172 825</b>	<b>2 423 360</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 919 061</b>	<b>56 263 975</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 191 * 100		19 200	19 200
Udekket tap	17	-4 337 576	-5 898 142
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 318 376</b>	<b>-5 878 942</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	58 186 818	60 581 702
Borettsinnskudd	19	784 400	784 400
Annen langsiktig gjeld	20	200 000	100 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	328 022	287 107
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>59 499 240</b>	<b>61 753 209</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		573 414	204 290
Skyldige offentlige avgifter	21	10 120	35 106
Påløpte renter		18 124	18 092
Annen kortsiktig gjeld	22	136 540	132 220
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>738 197</b>	<b>389 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 919 061</b>	<b>56 263 975</b>
Pantstillelse	23	96 379 400	96 379 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 31.03..2025

Styret i Borettslaget Keyserløkka Sør

Eirik Ahdell

Sølvi Paulsen

Anders Ryen

Jens M Thorstensen

Knut Olav Haraldseid

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	11 422 800
Parkering	331 500
Leietillegg for påbygg	211 156
Forretningslokale	138 000
Bilkollektivet	14 400
Garasje	8 400
Eiendomsskatt	18 556
Strøm kjellerbod	2 400
Leie tidl.år	-5 317
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 141 895</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-16 040
Bilkollektivet	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 122 255</b>

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

Brøyting - Keyserløkka Syd Garasjelag	3 756
Festeavgift - Keyserløkka Syd Garasjelag	5 244
Salg av kjellerareal	682 000
Salg av loftsareal	490 800
Nettinnbetalinger	17 200
Nøkler	12 580
Utleie	141 355
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 352 935</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-79 500
Påløpte feriepenger	-9 540
Arbeidsgiveravgift	-59 085
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-148 125</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 330 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

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

Juridisk bistand	-80 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 431
Kjus Eiendom AS	-7 500
Multiconsult AS	-450 000
Prosjekt og byggeledelse AS	-126 216
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-689 616</b>

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

R. Bergersen AS	-208 845
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-208 845</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-334 035
Drift/vedlikehold VVS	-34 815
Drift/vedlikehold elektro	-132 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 668
Drift/vedlikehold brannsikring	-128 621
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-494 984
Kostnader dugnader	-11 078
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 475 164</b>

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



bygningene.

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 574
Vann- og avløpsavgift	-1 637 625
Feieavgift	-50 864
Renovasjonsavgift	-584 674
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 291 737</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 700
Container	-44 229
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 335
Diverse leiekostnader/leasing	-7 200
Vaktmestertjenester	-341 199
Renhold ved firmaer	-344 389
Andre fremmede tjenester	-96 564
Andre kontorkostnader	-2 745
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-53 594
Bank- og kortgebyr	-3 010
Velferdskostnader	-3 182
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-942 145</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 900
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 879
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 779</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-3 378 178
Renter på leverandørgjeld	-193
Andre rentekostnader	-7 405
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 385 776</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	7 953 400
Oppskrevet 1792	1 208 110
Tilgang 2010 rehabilitering	700 000
Tilgang 2014, Balkonger	32 123 567
Tilgang 2020, ny leilighet	5 739 968
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>47 725 045</b>

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.128/bnr.41 M. flere

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

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

TP150PH flishogger



Tilgang 2022	28 871	
Avskrevet tidligere	-11 548	
Avskrevet i år	-5 774	11 549
Kubota F2400		
Tilgang 2002	164 116	
Avskrevet tidligere	-164 115	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2024	53 750	
Avskrevet i år	-10 750	43 000
Tørketrommel 2		
Tilgang 2017	33 387	
Avskrevet tidligere	-14 602	
Avskrevet i år	-2 086	16 699
Tørketrommel 3		
Tilgang 2021	67 076	
Avskrevet tidligere	-28 747	
Avskrevet i år	-9 582	28 747
Tørkeskap		
Tilgang 2017	157 165	
Avskrevet tidligere	-117 873	
Avskrevet i år	-16 839	22 453
Tørkeskap		
Tilgang 2017	33 387	
Avskrevet tidligere	-14 602	
Avskrevet i år	-2 086	16 699
Sykelbod		
Tilgang 2023	740 739	
Avskrevet tidligere	-105 820	
Avskrevet i år	-105 820	529 099
Garasjeanlegg		
Kostpris	5 238	
Tilgang 1987	30 000	35 238
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	236 277	
Avskrevet tidligere	-47 255	



Avskrevet i år	-47 255	141 766
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>845 251</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-200 193</b>

**NOTE: 15**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Keyserløkka Sør Garasjelag. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.  
Antall aksjer: 2 Pålydende: 300 Balanseført verdi: 600

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Protector AS	745 740
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>745 740</b>

**NOTE: 17**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-95 600 000	
Nedbetalt tidligere	35 018 298	
Nedbetalt i år	2 394 884	
		-58 186 818
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-58 186 818</b>

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-779 400
Tilleggsinnskudd 2020, ny leilighet	-5 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-784 400</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-328 022
Depositum	-200 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-528 022</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 432
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 688
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-10 120</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 540
Midlertidig deposita	-127 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-136 540</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	784 400
Pantelån	58 186 818
<b>TOTALT</b>	<b>58 971 218</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	47 725 045
Tomt	4 828 916
<b>TOTALT</b>	<b>52 553 961</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.06.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 11.06.25

Selskapsnummer: 64 Selskapsnavn: BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Ola Nicolai Thelin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Thomas Eng og Frank Jørgen Liland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 330 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Kjøp av kjellerareal i Eindrines vei 3**

Generalforsamlingen vedtar å selge kjellerarealet som beskrevet til forslagsstiller i henhold til retningslinjene.

- For  
 Mot

**Sak 7 Eget regnskap for Villa Solhaug**

Det føres eget regnskap for Villa Solhaug.

- For  
 Mot

**Sak 8 Omgjøring av plenareal til slåtteeng**

Jeg foreslår at halvparten av gresset (45-55% av plenene) får vokse gjennom hele sommeren og kun klippes én gang på høsten. Av hensyn til allergikere og for å hindre gjengroing, bør gresset helst fjernes i etterkant.

- For  
 Mot

**Sak 9 Forslag om bruk av borettslagets garasjer**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For forslag om bruk av borettslagets garasjer  
 Mot forslag om bruk av borettslagets garasjer

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Garasjene er et gode i borettslaget som bør utleies etter demokratiske prinsipper. Nåværende leiere sies opp og garasjene leies ut etter venteliste for opp til to år om gangen.  
 Da borettslaget pr i dag leier garasjene ut til kostpris, selger borettslaget garasjene slikt at pengene fra salget går inn i budsjettet og kommer alle beboere til gode.



## Sak 10 Regnskap og budsjett for juridisk bistand

Styret i borettslaget har gjennom ca 10 år fått bistand fra advokat for å fremme krav om å overta tomte og garasjebyggget til Keyserløkka Syd Garasjelag. Oversikt over utgifter knyttet til denne og eventuelt andre igangværende konflikter legges frem på generalforsamlingen fordelt på konflikt med garasjelaget og ev andre konflikter siste 10 år. Budsjett for mulige utgifter i årene fremover legges også frem på generalforsamlingen, fordelt på de aktuelle konfliktene.

For

Mot

## Sak 11 Utnyttelse av velhusene i borettslagene

Styret får fullmakt til å utrede utnyttelsen av velhusene til borettslagets beste. Utredningen innebærer blant annet å takserer husene for å sjekke tilstand og verdi, spørreundersøkelse til alle beboerne, allmøte og kost/nytte-analyse. Dette skal styret gjøre sammen med en referansegruppe bestående av beboere i borettslaget. Forslag til utnyttelse legges frem for neste års generalforsamling.

For

Mot

## Sak 12 Valg av tillitsvalgte

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Eirik Ahdell

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Andreas Ryen

Sølvi Paulsen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Ann Christine Bækken

Frank Jørgen Liland

## Sak 13 Valg av valgkomite

Thomas Eng blir valgt.

For

Mot



Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Eirik Ahdell

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Knut Olav Haraldseid



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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