



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 941 889	10 179 928
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 941 889</b>	<b>10 179 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		467 810	390 273
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		235 631	227 023
Annen driftskostnad		14 531 941	7 600 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 235 382</b>	<b>8 218 107</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 293 494</b>	<b>1 961 821</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		217 909	101 531
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>217 909</b>	<b>101 531</b>
Annen finanskostnad		1 272 263	630 229
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 272 263</b>	<b>630 229</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 054 353</b>	<b>-528 698</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 347 847</b>	<b>1 433 122</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 347 847</b>	<b>1 433 122</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 347 847</b>	<b>1 433 122</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 347 847	1 433 122
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 347 847</b>	<b>1 433 122</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		612 304	535 060
Sum varige driftsmidler		39 046 917	38 969 673
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		47 238	210 104
Sum finansielle anleggsmidler		47 238	210 104
Sum anleggsmidler		39 094 155	39 179 777
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		250	508
Andre fordringer		68 216	5 090
Sum fordringer		68 466	5 598
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 472 843	3 552 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 472 843	3 552 316
Sum omløpsmidler		5 541 310	3 557 914
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 635 464</b>	<b>42 737 691</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 500</b>	<b>19 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 981 708	17 329 556
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 981 708</b>	<b>17 329 556</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 001 208</b>	<b>17 349 056</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		29 910 411	24 046 300
Øvrig langsiktig gjeld		901 966	1 070 257
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 812 377</b>	<b>25 116 557</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 812 377</b>	<b>25 116 557</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 768	5 073
Leverandørgjeld		813 111	266 685
Skyldige offentlige avgifter			320
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>821 879</b>	<b>272 078</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 634 256</b>	<b>25 388 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 635 464</b>	<b>42 737 691</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 536559

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 142 602  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 850 142 602  
KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 941 889	10 179 928
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 941 889</b>	<b>10 179 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		467 810	390 273
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		235 631	227 023
Annen driftskostnad		14 531 941	7 600 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 235 382</b>	<b>8 218 107</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 293 494</b>	<b>1 961 821</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		217 909	101 531
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>217 909</b>	<b>101 531</b>
Annen finanskostnad		1 272 263	630 229
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 272 263</b>	<b>630 229</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 054 353</b>	<b>-528 698</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 347 847</b>	<b>1 433 122</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 347 847</b>	<b>1 433 122</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 347 847</b>	<b>1 433 122</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 347 847	1 433 122
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 347 847</b>	<b>1 433 122</b>





Annen innskutt egenkapital	19 500	19 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>19 500</b>	<b>19 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	12 981 708	17 329 556
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>12 981 708</b>	<b>17 329 556</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 001 208</b>	<b>17 349 056</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 910 411	24 046 300
Øvrig langsiktig gjeld	901 966	1 070 257
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>30 812 377</b>	<b>25 116 557</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>30 812 377</b>	<b>25 116 557</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 768	5 073
Leverandørgjeld	813 111	266 685
Skyldige offentlige avgifter		320
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>821 879</b>	<b>272 078</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>31 634 256</b>	<b>25 388 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>44 635 464</b>	<b>42 737 691</b>



Organisasjonsnr: 850 142 602  
KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 34

Keyserløkka Nord Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Keyserløkka Nord Borettslag

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. 18:30 og lukker 9. juni kl. 18:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/34>

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.

### 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.

### Beboermøte i Hasle kirke 5. juni kl. 18:30

Det avholdes beboermøte i Hasle kirke 5. juni kl. 18:30. Den digitale avstemningen starter samtidig med møtet.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Salg av tørkeloft til boligformål
7. Retningslinjer for salg av tørkeloft til boligformål
8. Karantenetid på saker til generalforsamlingen
9. Installering av integrerte solceller på takene
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,  
Styret i Keyserløkka Nord Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Thale Charlotte Tveita og Kjersti Stenerud Steien 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 mot egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

#### Vedlegg

1. 34 Keyserløkka Nord Borettslag Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 390 000

Sak 6

### Salg av tørkeloft til boligformål

Forslag fremmet av:

Marius Vikdal, Grenseveien 29

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget er midt i et lengre vedlikeholdsløp med behov for (stort) låneopptak. Dette har vi allerede merket alle sammen med flere hevinger av felleskostnadene (husleie).

Det bør derfor ses på hvilke muligheter vi har for å redusere behovet for lån, så mye som mulig. Salg av fellesarealer er en måte å gi inntekter på, noe som vil gi en lavere økning i månedlige felleskostnader (husleie) for alle enheter.

Salg av tørkeloft vil også gi borettslaget økte inntekter gjennom økt felleskostnad (husleie) for den aktuelle enheten. Dette er inntekter for arealer som i dag ikke gir noen inntekt, og som vil være en varig økt inntekt.

Tørkeloft er arealer som er relativt enkelt tilgjengelige, og medfører ikke at noen enheter mister noen av sine tilhørende boder. Det som berøres er tørkekapasitet. Dette foreslås at erstattes med tørkeskap som vil sørge for mer effektiv tørking uavhengig av temperatur og årstid.

Kjøp av tørkeskap bekostes av enheten som kjøper det aktuelle arealet og kan plasseres enten på loft, i kjeller eller vaskeri.



Forslag til forutsetninger for salg

- 25.000kr pr kvm bruksareal
- 30kr pr kvm bruksareal i økte felleskostnader
- Utbygging kan ikke starte før rehabilitering av tak er utført.

Inntekter fra salg av tørkeloft er estimert til 2,4 - 9,3 millioner kroner.\*\*

Inntekter i form av økte felleskostnader er estimert til 79.000 - 157.000kr pr år.\*\*\*

Borettslaget skal snart i gang med utbedring av tak. Det vil være en stor fordel at arbeidet med innsetting av riktig type vinduer gjøres i forbindelse med dette. Dette sikrer lik utførelse, lik vedlikeholdsbehov og lik garanti for arbeidet. Den vil også redusere behovet for at dette arbeidet må gjøres på et senere tidspunkt, med f.eks behov for stillas. Det bør settes inn 4 vinduer i arealene i Bergljotsvei, og 6 vinduer i arealene i Grenseveien. Kostnaden for dette dekkes av den som kjøper arealet.

Det er et behov og ønske om større leiligheter i Keyserløkka Nord. Det at lignende saker har vært oppe til behandling ved flere tidligere generalforsamlinger viser dette. Det vises også på hvem det er som flytter inn i borettslaget og hvem som flytter ut. Større leiligheter vil gjøre området attraktivt også for familier med flere og eldre barn. Dette vil bidra til at området fremstår som et enda bedre og stabilt bomiljø, med variasjon i beboere og uten for mye gjennomtrekk.

Kilder:

Dokumentet som ble lagt frem på Generalforsamlingen i 2022 - "Utredning alternativer utbygging arealer"

Lenke: -

<https://vibbo.no/keyserlokka-nord/nyheter/2022-4-24-endelig-versjon-av-utredning-om-mulig-salg-av-fellesarealutvidelse-av>

\*\*Kapittel 5.7.1 i overnevnte dokument

\*\*\*Kapittel 5.7.2 i overnevnte dokument

## Styrets innstilling

Styrets oppfatning er at den økonomiske situasjonen til borettslaget tilsier at vi bør vurdere tiltak som vil gi borettslaget økte inntekter på sikt.

Utbygging av tørkeloft kan påvirke enkelte beboere negativt fordi flere tørkeloft er i daglig bruk, men det vil samtidig øke inntekten til borettslaget og kan bidra til å holde fellesutgiftene nede.

Når beboere mister tørkeloftet sitt ved et eventuelt salg kan et kompenserende tiltak være kjøp av tørkeskap som installeres i kjeller.

Å sette inn takvinduer samtidig med at taket byttes er en økonomisk risiko som styret tenker borettslaget ikke bør ta. Styret er derfor negativt til å settes inn takvinduer ved utskifting av tak. Å sette inn vinduer før en mulig utbygging vil også i større grad låse fremtidig rominndeling, noe som kanskje ikke passer kjøpers ønsker/planer.

Forslagsstiller har satt følgende forutsetninger for salg:

- 25.000 kr per kvm bruksareal
- 30 kr per kvm bruksareal i økte felleskostnader

Styret støtter ikke dette prisforslaget fordi det ikke tar hensyn til fremtidig prisutvikling. Hovedformålet med salg av tørkeloft bør først og fremst være å bedre den økonomiske situasjonen for borettslaget, og styret mener en bør unngå å låse seg til en salgpris og en felleskostnad som ikke kan reguleres. Styret har derfor fremmet et nytt forslag i Sak 7 der styret ber om mandat til å utarbeide retningslinjer for salg av tørkeloft.

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget.



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen åpner for å selge tørkeloft til underliggende boenhet i henhold til forutsetningene og pris som er gitt i forslaget. Arealet skal innlemmes i underliggende leilighet.

## Sak 7

### Retningslinjer for salg av tørkeloft til boligformål

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Våren 2022 utførte styret i samarbeid med Multiconsult en utredning av alternativer for salg av fellesarealer til utvidelse av eksisterende leiligheter. Salg av tørkeloft til underliggende leilighet ble vurdert som det mest hensiktsmessige alternativet. Salgsprisen ble satt til snittprisen for OBOS-leiligheter i bydel Grünerløkka minus antatte utbyggingskostnader. Fellesutgiftene ble foreslått økt med en fast sum.

Disse forslagene tar ikke høyde for at salg av tørkeloft kan skje mange år frem i tid. Før det åpnes opp for salg ønsker styret å utarbeide komplette retningslinjer slik at salg kan gjennomføres på en konsistent måte over tid. Slike retningslinjer vil også forenkle arbeidet med eventuelle salg av tørkeloft for fremtidige styrever.

Noen av de viktigste punktene retningslinjene må ta stilling til er 1) hvordan salgsprisen beregnes i et fremtidig marked med ukjente eiendomspriser og utbyggingskostnader, 2) hvordan felleskostnadene for utbygde leiligheter skal økes, og 3) hvordan fremtidige låneopptak skal fordeles når størrelsen på leilighetene endres.

Styret ønsker å presisere at dette forslaget ikke tar stilling til om salg av tørkeloft skal tillates eller ikke.

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for salg av tørkeloft til underliggende leilighet i samarbeid med en juridisk fagperson.

## Sak 8

### Karantenetid på saker til generalforsamlingen

#### Forslag fremmet av:

Bente Sundsdal, Bergljots vei 5 A

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I flere år har det vært en tendens til at de samme sakene blir tatt opp igjen og igjen på vår generalforsamling. Saker som blir nedstemt et år, blir tatt opp på nytt året etter. Generalforsamlingen bruker mye tid på slike saker.

## Styrets innstilling



Forslaget innebærer at kun nye saker eller saker eldre enn 3 år kan fremmes på generalforsamlingen (GF). Det er en kraftig innskrenking av den lovfestede retten alle andelseiere har til å sende inn forslag til GF, uavhengig av historikken til saken:

Burettslagslova § 7-7 (2)

*"Saker som ein andelseigar ønskjer skal takast opp på den ordinære generalforsamlinga, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen etter § 7-4 første ledd."*

Det er derfor mulig forslaget er i strid med loven.

Forslaget kan også føre til et merarbeid for styret siden innkomne saker må vurderes opp mot nedstemte saker tre år tilbake i tid. Det kan også være utfordrende for styret å vurdere om to forslag er like eller ikke.

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget.

#### Forslag til vedtak

Det må gå tre år mellom hver gang samme sak kan legges fram på generalforsamlingen.

#### Sak 9

### Installering av integrerte solceller på takene

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forrige generalforsamling (GF) vedtok at det skulle monteres integrerte solceller på alle bygg i borettslaget når vi rehabiliterer takene. Kostnadsestimatene som da ble presentert forutsatte økonomisk støtte på 1.8 mill. fra Oslo kommune til utbygging av solcelleanlegg. Styret hadde planlagt å sende ut anbudsdokumentene i starten av september 2023, men før vi kom så langt hadde støtteordningen fra Oslo kommune forsvunnet. Styret utsatte derfor anbudsrunder i påvente av en ny støtteordning fra det nye byrådet som ble konstituert i slutten av oktober 2023.

Det kom ingen ny støtteordning fra byrådet, men det ble opprettet en statlig støtte fra Enova. For å få støtte fra Enova må en dokumentere at utbygging av solceller reduserer strømforbruket med minst 20 %. Multiconsult har estimert at et solcelleanlegg i vårt borettslag vil redusere strømforbruket med omtrent 10 %.

Uten økonomisk støtte vil investeringskostnadene for solcelleanlegget øke med ca. 38 % sammenlignet med prisen som ble presentert i fjor, og styret ønsker derfor denne saken gjenopptatt.

Solcelleanlegget vil koste ca. 4.9 mill. mer enn taktekking med vanlig takstein. Denne prisen tar utgangspunkt i tallene som ble presentert på sist GF (<https://vibbo.no/keyserlokka-nord/tema/takrehabilitering-2022-24>) justert med en prisøkning på 4 % fra mars 2023 til mars 2024.

Et lån på 4.9 mill. til 5.6 % rente nedbetalt over 30 år gir en årlig økning i fellesutgiftene for hver andel på ca. 1730 kr. I tillegg kommer en årlig driftskostnad som er estimert til 50000 per år, noe som tilsvarer 250 kr per andel per år. Totalt gir dette en årlig utgift på omtrent 1980 kr per andel.

Solcelleanlegget vil gi den enkelte beboer inntekter i form av reduserte strømgifter. Salg av strøm kan også generere inntekter om sommeren når produksjonen er høy og forbruket er lavt. For å beregne inntektene har Multiconsult gitt styret tilgang til produksjonsdata for solcelleanlegget og forbruksdata for borettslaget.



Basert på disse tallene, og historiske strømpriser med og uten strømstøtte, har styret regnet ut inntektene solcelleanlegget ville ha generert de tre siste år.

År	Inntekt	Utgift	Totalt
2021	kr 1 528	kr 1 980	-kr 452
2022	kr 2 698	kr 1 980	kr 718
2023	kr 1 305	kr 1 980	-kr 675
-----			
Totalt	kr 5 531	kr 5 940	-kr 409

Tabellen over viser inntekter og utgifter per andel per år basert på faktiske strømpriser. Totalt for årene 2021 - 2023 ville hver andel gått 400 kroner i minus. Det er umulig å forutsi hvordan strømprisene vil utvikle seg, men regneeksempelet over illustrerer at det er usikkerhet rundt lønnsomheten til solcelleanlegget.

Å bytte ut røde murstein med svarte blanke solceller vi endre uttrykket til byggene våre betraktelig, og det må søkes om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Inngrepet vil helt klart bryte med det etablerte arkitektoniske uttrykket på Keyserløkka og i våre nabo-områder.

Montering av solceller vil komplisere og fordyre innsetting av takvinduer ved en mulig framtidig utbygging av loftsarealer. Størrelsen til panelene (1.0 m x 1.6 m) påvirker også plasseringen av loftsvinduer. Fjerning og omkobling av panelene øker også kostnadene ved montering av takvinduer.

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget

#### Forslag til vedtak

Installering av integrerte solceller på takene

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Ludvig Vinningland

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Paulsen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Sømo Solberg
- Inger Unn Olsen
- Vanja Soløst



**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Sahar Guttormsen

**Vedlegg**

1. 0034 Keyserløkka Nord Borettslag Innstilling 21052024.pdf

Sak 11

## **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:

- Jan Ludvig Vinningland

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torgeir Olav Martinussen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Ludvig Vinningland	Bergljots Vei 5 C
Nestleder	Elin Agasøster	Grenseveien 35
Styremedlem	Torgeir Olav Martinussen	Bergljots Vei 11 C
Styremedlem	Vegard Ramstad	Bergljots Vei 11 C
Varamedlem	Matthias Hofmann	Bergljots Vei 13 C
Varamedlem	Kjersti Stenerud Steien	Bergljots Vei 9 B
Varamedlem	Thale Charlotte Tveita	Bergljots Vei 7 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Jan Ludvig Vinningland Bergljots Vei 5 C

#### Varadelegert

Elin Agasøster Grenseveien 35

### Valgkomiteen

Sahar Guttormsen Grenseveien 31  
Henrik Sømø Solberg Bergljots Vei 3 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [keyserlokkanord@styrerommet.no](mailto:keyserlokkanord@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.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.

### Generelle opplysninger om Keyserløkka Nord Borettslag

Borettslaget består av 195 andelsleiligheter.

Keyserløkka Nord Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850142602, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 30

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten ble kjøpt i 1990.

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.

Keyserløkka Nord Borettslag har ingen ansatte.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter – tomteleie fra garasjelagene og miljøtilskudd.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av VVS.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større renteøkninger enn forventet.

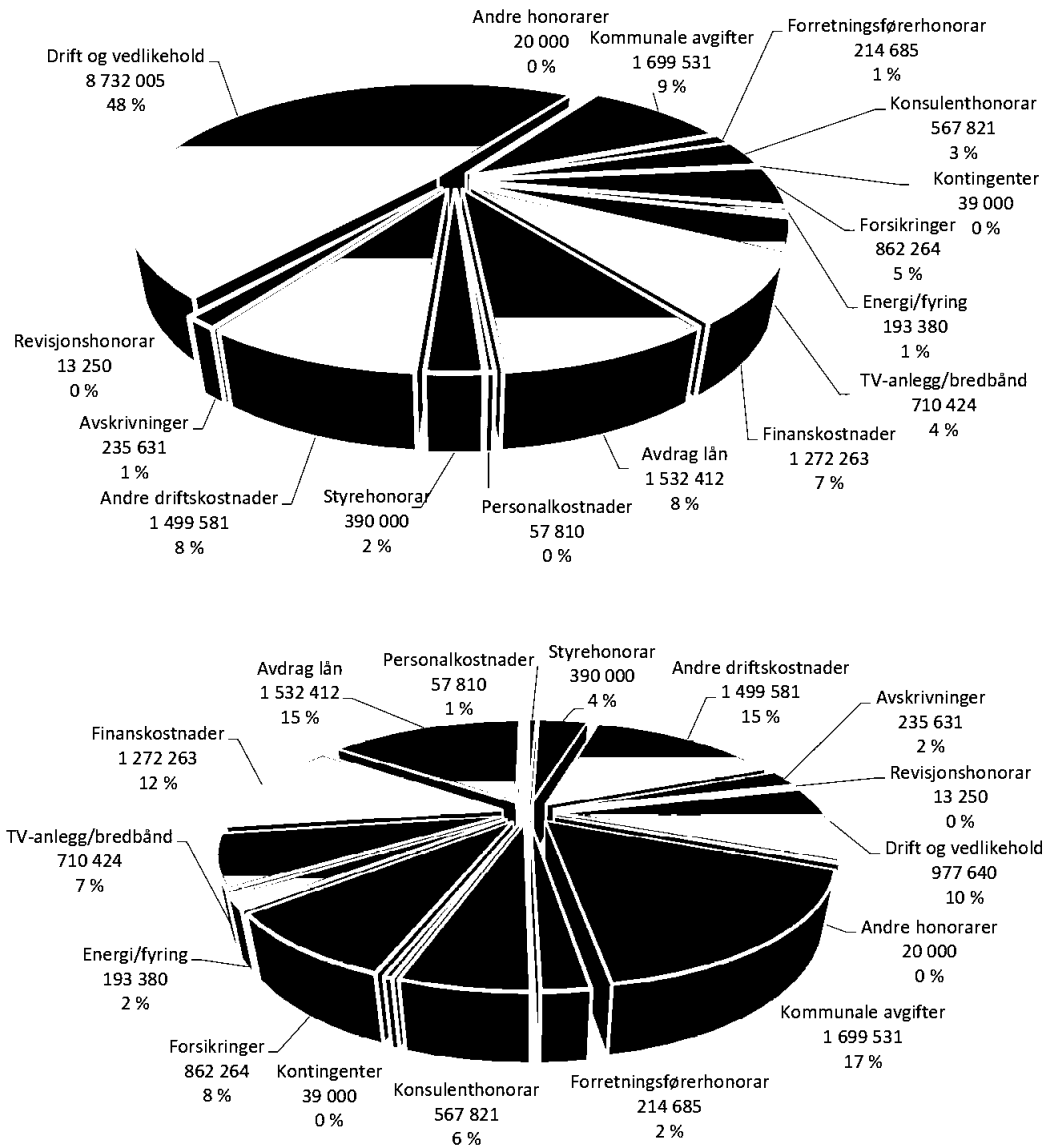
### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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

Diagrammet under viser en oppstilling av alle kostnader i Keyserløkka Nord Borettslag for 2023, inkludert avdrag på lån. Påfølgende diagram viser samme oppstilling, men hvor prosjektkostnader er fjernet, slik at ordinær drift synliggjøres i større grad.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold, men styret har planlagt å gjennomføre rehabilitering av alle tak som vil finansieres med låneopptak.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Borettslaget har installert vannmålere, og styret forventer en besparing i vannavgiftene i 2024. Det er derimot for tidlig å gi konkrete tall.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Keyserløkka Nord Borettslag.

### Lån

Keyserløkka Nord Borettslag har ett lån i Handelsbanken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Keyserløkkka Nord Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Keyserløkkka Nord Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 7. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 285 836</b>	<b>4 020 495</b>	<b>4 020 495</b>	<b>4 719 430</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 347 847	1 433 122	2 369 400	1 436 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 235 631	227 023	227 000	227 000
Tillegg salgssum anl. midler	14 245 775	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -558 650	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 31 004 107	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -25 139 996	-2 393 757	-2 306 000	-1 442 000
Innsk. øremerk. bankkto	-5 425	-1 047	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 433 594</b>	<b>-734 659</b>	<b>290 400</b>	<b>221 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 719 431</b>	<b>3 285 836</b>	<b>3 576 236</b>	<b>4 940 430</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	5 541 310	3 557 914		
Kortsiktig gjeld	-821 879	-272 078		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 719 431</b>	<b>3 285 836</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 457 645	10 055 441	11 487 000	12 691 000
Andre inntekter	3	484 244	124 487	72 000	72 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 941 889</b>	<b>10 179 928</b>	<b>11 559 000</b>	<b>12 763 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-57 810	-70 273	-58 000	-58 000
Styrehonorar	5	-390 000	-300 000	-390 000	-390 000
Avskrivninger	14	-235 631	-227 023	-227 000	-227 000
Revisjonshonorar	6	-13 250	-12 500	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-214 685	-206 035	-216 000	-228 000
Konsulenthonorar	7	-567 821	-342 180	-300 000	-500 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-8 732 005	-2 073 235	-1 800 000	-2 250 000
Forsikringer		-862 264	-777 248	-850 000	-948 000
Kommunale avgifter	9	-1 699 531	-1 862 530	-2 245 600	-2 637 000
Energi/fyring		-193 380	-242 965	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-710 424	-706 836	-720 000	-750 000
Andre driftskostnader	10	-1 499 581	-1 338 282	-1 230 000	-1 405 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-15 235 382</b>	<b>-8 218 107</b>	<b>-8 318 600</b>	<b>-9 675 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 293 494</b>	<b>1 961 821</b>	<b>3 240 400</b>	<b>3 088 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	217 909	101 531	15 000	0
Finanskostnader	12	-1 272 263	-630 229	-886 000	-1 652 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 054 353</b>	<b>-528 698</b>	<b>-871 000</b>	<b>-1 652 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 347 847</b>	<b>1 433 122</b>	<b>2 369 400</b>	<b>1 436 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 433 122		
Fra opptjent egenkapital		-4 347 847	0		



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

	Note	2023	2022
<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	612 304	535 060
Miljøbankkonto, øremerket		47 238	210 104
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 094 155</b>	<b>39 179 777</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		250	508
Forskuddsbetalte kostnader		68 216	5 090
Driftskonto OBOS-banken		1 817 683	1 118 133
Sparekonto OBOS-banken		3 655 161	2 434 184
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 541 310</b>	<b>3 557 914</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 635 464</b>	<b>42 737 691</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Opptjent egenkapital		12 981 708	17 329 556
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 001 208</b>	<b>17 349 056</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	29 910 411	24 046 300
Borettsinnskudd	16	861 200	861 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	40 766	209 057
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>30 812 377</b>	<b>25 116 557</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		813 111	266 685
Skyldige offentlige avgifter		0	320
Påløpte renter		8 768	5 073
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>821 879</b>	<b>272 078</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 635 464</b>	<b>42 737 691</b>
Pantstillelse	18	45 718 200	45 718 200
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.03.2024  
Styret i Keyserløkka Nord Borettslag

Jan Ludvig Vinningland /s/      Torgeir Olav Martinussen /s/      Vegard Ramstad /s/

Elin Agasøster /s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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	11 174 616
Parkering	189 000
Forretningslokale	145 636
Trimrom	27 750
Fryseboks	18 450
Eiendomsskatt	13 956
Sykkelparkering	3 650
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 573 058</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-107 313
Parkering	-8 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 457 645</b>

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

Automatpenger vaskeri	26 405
Miljøtiltak grønne midler OBOS - sykkelparkering	251 917
Oppstartsgebyr og leie sykkelgarasje	6 600
Tilskudd fra Oslo Kommune Klimaetaten - trygg sykkelparkering	94 000
Tomteleie/snøbrøyting, garasjelag	76 455
Utleie av velferdsrom	12 200
Leie Noderom - Viken Fiber AS	16 667
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>484 244</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-57 810
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-57 810</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 390 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 250.

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

Juridisk bistand	-14 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 925
Multiconsult AS	-528 833
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-567 821</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-148 917
Drift/vedlikehold VVS	-7 754 366
Drift/vedlikehold elektro	-538 852
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-252 580
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 109
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 502
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-11 680
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 732 005</b>

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

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

Eiendomsskatt	-14 008
Vann- og avløpsavgift	-979 554
Feieavgift	-22 695
Renovasjonsavgift	-683 275
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 699 531</b>

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

Lokalleie	-4 000
Container	-98 757
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 930
Driftsmateriell	-142 027
Lyspærer og sikringer	-14 417
Vaktmestertjenester	-748 183
Renhold ved firmaer	-346 350
Snørydding	-78 890
Andre fremmede tjenester	-41 975
Trykksaker	-25
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-2 219
Porto	-240



Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 886
Forsikringer/avgifter biler	-410
Gaver	-1 086
Bank- og kortgebyr	-3 328
Velferdskostnader	-5 358
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 499 581</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	126 402
Kundeutbytte fra Gjensidige	84 953
Andre renteinntekter	3
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>217 909</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-818 069
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-454 194
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 272 263</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1950	7 983 600
Oppskrevet 1972	2 697 625
<b>REHABILITERING</b>	
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**

## Søppelkurver

Tilgang 2021 51 429

Avskrevet tidligere -21 429

Avskrevet i år -17 143

12 857

## 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 tidligere -50 625

Avskrevet i år -16 875

16 875

## Traktor m/redskap

Tilgang 2017 556 519

Avgang 2023 -245 775

Avskrevet tidligere -310 744

0

## Treningsutstyr

Tilgang 2023 25 567

Avskrevet i år -7 812

17 755

## Fibernet (Diverse installasjoner)

Kostpris 400 000

Avskrevet tidligere -399 999

1

## Lekeplass

Tilgang 2018 223 538

Avskrevet tidligere -178 832

Avskrevet i år -44 705

1

## Pergola

Tilgang 2023 62 957

Avskrevet i år -9 444

53 513



15

Keyserløkka Nord Borettslag

Sykkelhus		
Tilgang 2023	470 126	
Avskrevet i år	-47 012	
		423 114
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	364 312	
Tilgang 2020	98 894	
Avskrevet tidligere	-331 008	
Avskrevet i år	-92 641	
		39 557
Traktorgarasje - Anlegget avskrives ikke		
Tilgang 1975	36 628	
Tilgang 1994	12 000	
		48 628
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>612 304</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-235 631</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,60 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015 -40 475 609

Nedbetalt tidligere 16 429 309

Nedbetalt i år 24 046 300

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023 -31 004 107

Nedbetalt i år 1 093 696

-29 910 411

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-29 910 411****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1950 -857 000

Økt i 2007 -4 200

**SUM BORETTSINNSKUDD -861 200****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -40 766

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -40 766**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	861 200
Pantelån	29 910 411
<b>TOTALT</b>	<b>30 771 611</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets årsberetning 2024

### Møtevirksomhet

Siden det konstituerende møtet 3. mai 2023 har styret avviklet

- 14 ordinære styremøter
- 1 regnskapsmøte
- 1 budsjettmøte
- 1 møte med garasjelagene
- 1 møte med leverandør av vaktmestertjenester
- 6 Teams-møter med Multiconsult om takprosjektet
- 6 byggherremøter i forbindelse med rørprosjektet

### Bygninger og forsikringer

Det er 195 enheter i borettslaget.

Borettslaget har forsikring i Gjensidige Forsikring. I denne styreperioden er det registrert to vannskader og en røykskade.

Røykskaden oppstod på grunn av røyknedslag i forbindelse med vedfyring i overliggende leilighet. Røyknedslag kan forekomme dersom det er varmere ute enn i pipeløpet. Styret ber derfor beboere om å være varsomme ved vedfyring på dager der utetemperaturen stiger raskt, slik tilfellet ofte er om våren.

### Økonomi

For å dekke utgifter til rørprosjektet tok borettslaget i juni 2023 opp et nytt lån på 7.3 mill. i Handelsbanken. Dette lånet ble lagt til vårt eksisterende lån på 23.5 mill. som da hadde 8 år gjenstående nedbetalingstid. Borettslaget har nå et samlet lån i Handelsbanken på 25.9 mill. med en nominell rente på 5.6 % og innfrielsestid i mars 2038.

Borettslaget har en egen miljøkonto der OBOS setter inn penger som er øremerket ulike miljøtiltak. Borettslaget brukte 250 000 av miljøkontoen til å dekke deler av kostnadene til sykkelkuret som ble bygget i 2023. Sykkelskuret fikk også 94 000 i støtte fra Oslo kommune.

### Informasjon og kommunikasjon

Styret er opptatt av å ha god kommunikasjon med beboerne og bruker Vibbo som informasjonskanal. Statistikken viser at 190 av 195 boliger har en eller flere beboere som er logget på Vibbo, og at over 900 meldinger har blitt sendt på Vibbo i løpet av det siste året. Styret har også lagt ut jevnlig informasjon om pågående prosjekter.



## Vedlikehold og prosjekter

- Byttet vann- og avløpsrør i alle kjellere og fra kjeller til kommunal tilknytning. Rørleggerarbeidet utført av NM Rør AS, gravearbeidet utført av Oslo og Viken Anlegg AS
- Montert vannmålere i alle bygg. Dette reduserer de kommunale avgiftene med omtrent 90 000 kroner i kvartalet.
- Satt opp sykkelkur med plass til 16 store sykler. Arbeidet er utført av Norsk Forankring AS.
- Montert ladestolper for elbillading på alle utendørs parkeringsplasser. Beboere kan kjøpe eller leie lader av Elaway som også tar seg av fakturering og administrasjon.
- Tømt alle overvanns- og sandfagskummer på eiendommen for bedre drenering ved store nedbørsmengder.
- Utbedret rennende toaletter for å unngå unødig bruk av vann.
- Fjernet ubrukte toaletter fra rom i fellesarealer i BV1, BV7, og BV11.
- Fjernet ubrukte kabler i luftstrek mellom byggene.
- Erstattet varmtvannsbereder i vaskerom BV1.
- Reparert skader på 17 balkongdekker. Arbeidet utført av Thorendahl AS.
- Plantet nye aronia-busker ved GV23-25 som del av vårdugnaden.
- Tegnet ny fleksibel TV- og internett-avtale med Altibox der beboere kan velge mellom TV + internett 100/100 Mbps eller internett 500/500 Mbps.

## Brannvern

Hvert år blir brannslukkere i fellesarealer kontrollert av If Sikkerhet. Styret minner om at beboere har ansvar for brannvern i egen leilighet, herunder sjekk og vedlikehold av varslere og slokkeutstyr. Alle leiligheter skal ha brannvarslere i gang utenfor soverom og i stuen. Leiligheter med kjøkken i eget rom skal i tillegg ha varmevarslere på kjøkkenet. Ta kontakt med styret dersom du mangler varslere i din leilighet.

## Parkering

Borettslaget disponerer 33 utendørs parkeringsplasser som leies ut til beboere for 450 per måned. Per 22. mai 2024 er det 15 beboere på venteliste, og den neste som blir tildelt parkeringsplass har stått på venteliste siden august 2022. Det er montert ladestolper på 31 parkeringsplasser, og beboere kan bestille lader på borettslagets egen side hos [www.elaway.no](http://www.elaway.no).

## Sosiale arrangement

- 17. mai med flaggheising og musikk av Hasle skolekorps
- Dugnad høst og vår med grilling og sosialt samvær
- Julegrantenning med pepperkaker, gløgg og julesang akkompagnert av Hasle skolekorps



## 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.

## 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.

## 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.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Satt opp pergola
2023	Satt opp sykkelkur
2023	Montering av ladestolper på alle utvendige parkeringsplasser
2023	Skifte vann- og avløpsrør mellom bygg og i kjellere
2022	Nytt nøkkelsystem
2022	Skifte vann/avløpsrør til Grensevn 23-25
2021	Brannslukningsapparater fellesarealer
2021	Beskjæring trær
2021	Utendørs søppelkasser
2020	Nye røykvarslere
2020	Kontroll av (brann)slukkemidler
2020	Sykeloppheng 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	Omlegging av samtlige utvendige tak.	
1985	Skiftet stigeledninger i alle blokker	
1985	Skiftet avløpsrør	Skiftet avløpsrørene fra kjeller og ut til hovedledning



**0034 Keyserløkka Nord Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Jan Ludvig Vinningland

Adresse: Bergljots vei 5 C

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Vegard Ramstad

Adresse: Bergljots vei 11 C

Navn: Torgeir Olav Marinussen

Adresse: Bergljots vei 11 C

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Hanne Paulsen

Adresse: Bergljots vei 7C

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

Navn: Henrik Sømø Solberg

Adresse: Bergljots vei 3 B

Navn: Vanja Soløst

Adresse: Grenseveien 27

Navn: Inger Unn Olsen

Adresse: Bergljots vei 13 A

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

Navn: Jan Ludvig Vinningland

Adresse: Se over

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

Navn: Torgeir Olav Marinussen

Adresse Se over

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Sahar Guttormsen

Adresse: Grenseveien 31

Dato...21.mai 2024 | valgkomiteen for Keyserløkka Nord Borettslag

.....  
Henrik Sømø Solberg

.....  
Sahar Guttormsen



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 9.06.24

Selskapsnummer: 34 Selskapsnavn: Keyserløkka Nord Borettslag

### 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>Anders Nicolai Trætteberg 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>Thale Charlotte Tveita og Kjersti Stenerud Steien 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. Årets resultat overføres mot egenkapital</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 390 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Salg av tørkeloft til boligformål**

Generalforsamlingen åpner for å selge tørkeloft til underliggende boenhet i henhold til forutsetningene og pris som er gitt i forslaget. Arealet skal innlemmes i underliggende leilighet.

For

Mot

**Sak 7 Retningslinjer for salg av tørkeloft til boligformål**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for salg av tørkeloft til underliggende leilighet i samarbeid med en juridisk fagperson.

For

Mot

**Sak 8 Karantenetid på saker til generalforsamlingen**

Det må gå tre år mellom hver gang samme sak kan legges fram på generalforsamlingen.

For

Mot

**Sak 9 Installering av integrerte solceller på takene**

Installering av integrerte solceller på takene

For

Mot



**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Jan Ludvig Vinningland

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Hanne Paulsen

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

Henrik Sømo Solberg

Inger Unn Olsen

Vanja Soløst

**Valgkomité** (kun 1 skal velges)

Sahar Guttormsen

**Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Jan Ludvig Vinningland

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Torgeir Olav Martinussen



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.