



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 158 506  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 19.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 426 885	14 252 638
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 426 885</b>	<b>14 252 638</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		370 825	359 415
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		161 961	66 348
Annen driftskostnad		9 292 911	8 132 308
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 825 697</b>	<b>8 558 072</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 601 189</b>	<b>5 694 566</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 702	13 436
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 702</b>	<b>13 436</b>
Annen finanskostnad		1 348 305	898 193
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 348 305</b>	<b>898 193</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 295 603</b>	<b>-884 757</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 305 586</b>	<b>4 809 809</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 305 586</b>	<b>4 809 809</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 305 586</b>	<b>4 809 809</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 305 586</b>	<b>4 809 809</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 305 586	4 809 809
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 305 586</b>	<b>4 809 809</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		53 325 050	53 325 050
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 875 152	1 222 112
Sum varige driftsmidler		55 200 202	54 547 163
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		287 681	
Sum finansielle anleggsmidler		287 681	0
Sum anleggsmidler		55 487 883	54 547 163
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 164
Andre fordringer		17 234	16 115
Sum fordringer		17 234	26 279
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 411 313	8 124 396
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 411 313	8 124 396
Sum omløpsmidler		7 428 547	8 150 674
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 916 430</b>	<b>62 697 837</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		26 600	26 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 600</b>	<b>26 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 165 687	3 860 101
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 165 687</b>	<b>3 860 101</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 192 287</b>	<b>3 886 701</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		53 737 947	57 261 847
Øvrig langsiktig gjeld		1 534 847	1 248 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 272 794</b>	<b>58 510 447</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 272 794</b>	<b>58 510 447</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			-1
Leverandørgjeld		409 280	300 689
Annen kortsiktig gjeld		42 069	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>451 349</b>	<b>300 689</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 724 143</b>	<b>58 811 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 916 430</b>	<b>62 697 837</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 411874

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 158 506  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 30.05.2023



Organisasjonsnr: 950 158 506  
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 426 885	14 252 638
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 426 885</b>	<b>14 252 638</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		370 825	359 415
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		161 961	66 348
Annen driftskostnad		9 292 911	8 132 308
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 825 697</b>	<b>8 558 072</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 601 189</b>	<b>5 694 566</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 702	13 436
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 702</b>	<b>13 436</b>
Annen finanskostnad		1 348 305	898 193
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 348 305</b>	<b>898 193</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 295 603</b>	<b>-884 757</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 305 586</b>	<b>4 809 809</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 305 586</b>	<b>4 809 809</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 305 586</b>	<b>4 809 809</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 305 586</b>	<b>4 809 809</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 305 586	4 809 809
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 305 586</b>	<b>4 809 809</b>



Organisasjonsnr: 950 158 506  
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 53 325 050 53 325 050

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

1 875 152 1 222 112

Sum varige driftsmidler

55 200 202 54 547 163

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

287 681

Sum finansielle

anleggsmidler

287 681

0

Sum anleggsmidler

55 487 883

54 547 163

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Kundefordringer

10 164

Andre fordringer

17 234

16 115

Sum fordringer

17 234

26 279

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

7 411 313

8 124 396

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

7 411 313

8 124 396

Sum omløpsmidler

7 428 547

8 150 674

SUM EIENDELER

62 916 430

62 697 837

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	26 600	26 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>26 600</b>	<b>26 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	7 165 687	3 860 101
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 165 687</b>	<b>3 860 101</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 192 287</b>	<b>3 886 701</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 737 947	57 261 847
Øvrig langsiktig gjeld	1 534 847	1 248 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>55 272 794</b>	<b>58 510 447</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>55 272 794</b>	<b>58 510 447</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1
Leverandørgjeld	409 280	300 689
Annen kortsiktig gjeld	42 069	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>451 349</b>	<b>300 689</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>55 724 143</b>	<b>58 811 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>62 916 430</b>	<b>62 697 837</b>



Organisasjonsnr: 950 158 506  
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

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



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 2023

0060 Keyserløkka Øst Borettslag





## Til andelseierne i Keyserløkka Øst Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 11.mai 2023 kl. 18.00 i Hasle kirke.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Keyserløkka Øst Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Keyserløkka Øst Borettslag  
avholdes torsdag 11.mai 2023 kl. 18.00 i Hasle kirke.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring i vedtektenes punkt 8-1 styret
- B) Forslag til salg av tjenesteleiligheten
- C) Forslag til endring i statutt for hagelaget fra hagelagets styre
- D) Forslag til utredning av isolasjon av kjellertakene
- E) Forslag om å bygge om tilfluktsrom til dagens standard
- F) Forslag til befaring av utvendige dører til dekningsrommene
- G) Energikartlegging av isolasjon rund vinduer og verandadør i samtlige leiligheter
- H) Dårligere isolering av leilighet over tilfluktsrom
- I) Forslag på å utarbeide dokumentasjon for innvendige vegger  
Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg bak i heftet.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 16.3.2023

Styret i Keyserløkka Øst Borettslag

Stein Bugge   Morten Nuland Kolstad   Nina Søimer Andresen   Martin Hovda Haugsand  
Laila Søndrol

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Stein Bugge	Finns Vei 5
Nestleder	Morten Nuland Kolstad	Einars Vei 15
Styremedlem	Nina Søimer Andresen	Bergljots Vei 2
Styremedlem	Martin Hovda Haugsand	Finns Vei 10
Styremedlem	Laila Søndrol	Økernveien 78
Varamedlem	Line Lunde	Finns Vei 2
Varamedlem	Lisa Marina Hausberg Michelazzi	Økernveien 84
Varamedlem	Berit Johanne Moen	Einars Vei 11
Varamedlem	Kristin Margrethe Nielsen	Einars Vei 15

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Stein Bugge Finns Vei 5

##### Varadelegert

Morten Nuland Kolstad Einars Vei 15

#### Valgkomiteen

Nina Terese Andresen Einars Vei 19  
Thomas Jørgensen Finns Vei 1  
Henriette Magnus Einars Vei 19

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Keyserløkka Øst Borettslag

Borettslaget består av 266 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Keyserløkka Øst Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 158 506, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 42 52

Første innflytting skjedde i 1952. 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 Øst Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Det er avholdt 14 styremøter og behandlet 195 saker. Det er registrert 20 eierskifter og to søknader om bruksoverlatelse. Overnattingsrommet var leid ut i 94 dager og velferdsrommet 31 ganger. «Klubben» får låne velferdsrommet til sine aktiviteter.

Av saker kan nevnes; at vi har sett på hvordan vi kan ta betaling i vaskeriet og litt om fremtidens vaskeri, to utbyggingssaker av overliggende loftsareal, etablert to blomsterenger på området, behandlet tre klager på nabo hvor en sak har pågått over lengre tid. Et par «støysaker» som har løst seg med en enkel henvendelse til beboer.

Vedlikeholdsprosjekter som er gjennomført:

- Byttet brannslukkere i leiligheter og fellesarealer
- Oppgradert kabelnettet til Docsis 3.1
- Tilstandsvurdering av pipeløpene
- Vasket samtlige blokker utvendig
- Fotografering av tak og takrenner

Det er ikke mottatt noen nabovarsler i år. Når det kommer et nabovarsel vil dette bli lagt ut på Vibbo slik at det er mulig å komme med innspill til styret.

Etter pålegg fra kommunen er det montert egen vannmåler for parsellhagen.

Avtalen med Futurehome (brannvarsling) er reforhandlet og det er inngått forlengelse av leieavtale med Bunnpris,

Julegranen ble tent med musikk fra Hasle musikkorps og utdeling av poser til alle oppmøtte.

Tiltak som planlegges gjennomført eller vurderes i inneværende år og de neste 1 til 7 årene:

Elektro	Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt	Skifte belysning loft og kjeller	2023	Planlagt
Tele og automatisering	Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer	Porttelefonanlegg og nøkkelsystemer	2023	Til vurdering
Bygning innvendig	Inventar, Plakjokken, bodanlegg, postkasser o.l.	Sykkeltiltak innvendig	2023	Planlagt
Elektro		Endre jording på soil- og vannrør i kjeller	2023	Planlagt
Elektro	Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt	Skifte belysning i vaskeri til LED	2023	Pågår
Brannsikkerhet	Piper og ildsteder	Rehabilitering av skorsteinenes røykkanal	2023	Planlagt
Bygning innvendig		Ventilasjon kjellere	2024	Til vurdering
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vedlikehold takskjegg	2024	Til vurdering
Bygning utvendig	Vinduer, dører og porter	Male vinduer utvendig	2024	Til vurdering
Brannsikkerhet	Piper og ildsteder	Rehabilitering av skorsteinenes røykkanal	2024	Planlagt
Elektro	Inntakskabler og hovedtavler	Skifte dørene til inntaksrom	2025	Til vurdering
Uteområder		Sykkeltiltak	2025	Til vurdering
Bygning utvendig	Tak, torg og takterrasser	Andre halvdel tak over Bunnpris	2026	Til vurdering
VVS	Ventilasjon	Renset kanaler utluft kjøkken og bad	2027	Planlagt
Brannsikkerhet		5 års kontroll av brannslukkere	2027	Planlagt
Elektro	Inntakskabler og hovedtavler	Fornye inntaksrommene	2030	Planlagt
Bygning utvendig	Takluker, overlys og takvinduer	Skifte takluker	2030	Til vurdering

**Utførte tiltak:**

<b>Kategori</b>	<b>Tittel</b>	<b>År</b>	<b>Status</b>
Elektro	Utskifting av hele det elektriske anlegg	1994	Ferdigstilt
VVS	Utrekksledninger fra blokkene til kloakkledning	1995	Ferdigstilt
VVS	Baderom og rør rehabilitert	1998	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Skiftet tak	2000	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Pipene rehabilitert over tak	2000	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Rehabiliteringen av vaskeriene	2001	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Skifte entredører i 26 leiligheter	2003	Ferdigstilt
Tele og automatisering	Dørtelefoner	2006	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Skiftet dører til oppgangene	2007	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Drenering rundt blokkene	2007	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Skiftet samtlige systemsylindere	2007	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Fasaderehab.og nye balkonger ferdigstilt	2010	Ferdigstilt
Uteområder	Nye avfallsbrønner	2011	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Vaskeriene rehabilitert	2012	Ferdigstilt
Uteområder	Lekeområder/skøytebane ferdigstilt	2012	Ferdigstilt
Uteområder	Uterehabiliteringen ferdigstilt	2013	Ferdigstilt
Uteområder	Parsell- og frukthage etablert	2014	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Ny garasje vaktmester	2014	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Etablert ovmattingsrom	2015	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Get Safe med brannvarsling til sentral	2016	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Brannslukkere 5-årskontroll	2017	Ferdigstilt
VVS	Renset kanaler utluft kjøkken og bad	2017	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Oppgradert til Get Safe 2.0	2018	Ferdigstilt
VVS	Rehabiliteret toaletter og baderom vedferdslokaler	2018	Ferdigstilt
Uteområder	Treplanen (2014-18)	2018	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Skiftet røykluke	2018	Ferdigstilt
Elektro	Infratraktur lading elbiler	2019	Ferdigstilt
Elektro	LED belysning i oppgangene	2020	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Oppussing oppgangene	2020	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Radonmåling	2020	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Skifte røykluke i oppgang	2021	Ferdigstilt
Uteområder	Vedlikehold uteområder	2022	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Skiftet brannslukker i leilighet	2022	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Vasket samtlige blokker utvendig	2022	Ferdigstilt
Tele og automatisering	Oppgradert kabelnett til Docsis 3.1	2022	Ferdigstilt
Uteområder	Etablere blomstereng	2022	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Tilstandsvurdering piper	2022	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Inspeksjon av tak og takrenner	2022	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Leil. 1014 - vedlikehold og utskifting baderom	2022	Ferdigstilt
VVS	Pipevindhatt stamme 39	2022	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Byttet brannslukkere fellesarealer	2022	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Byttet og kontrollert brannslukkere i fellesarealer	2022	Ferdigstilt

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg loftsareal.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift/vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgangen på selskapets lån.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til generelt vedlikehold, i tillegg til dette vil det komme kostnader til rehabilitering av pipeløp.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

**Forsikring**

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

**Lån**

Keyserløkka Øst Borettslag har 1 lån i Eika Boligkreditt AS, flytende rente, løpetid til 2035. Lånet ble i begynnelsen av 2023 overført til Obosbanken, samme betingelser og løpetid. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % i 2023.  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

**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 2023.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Keyserløkka Øst

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Keyserløkka Øst som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 avvirket.

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

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

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

Oslo, 23. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST ORG.NR. 950 158 506, KUNDENR. 60

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 849 985</b>	<b>6 618 254</b>	<b>7 849 985</b>	<b>6 977 198</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 305 586	4 809 809	2 638 600	2 731 300
Fradrag for nye anleggsmidler		-815 000	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	161 961	66 349	66 000	66 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 523 900	-3 689 326	-3 790 000	-3 363 000
Endring i depositum gjennom året		0	45 000		
Fradrag for reduksjon av andelskapital		0	-100		
Innsk. øremerk. bankkto		-1 434	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-872 787</b>	<b>1 231 732</b>	<b>-1 085 400</b>	<b>-565 700</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 977 198</b>	<b>7 849 985</b>	<b>6 764 585</b>	<b>6 411 498</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		7 428 547	8 150 674		
Kortsiktig gjeld		-451 349	-300 689		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 977 198</b>	<b>7 849 985</b>		



## BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST ORG.NR. 950 158 506, KUNDENR. 60

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	13 778 498	13 208 086	13 769 000	15 174 000
Ladeinntekter EL-bil		76 170	45 923	0	60 000
Andre inntekter	3	572 217	998 629	84 000	120 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 426 885</b>	<b>14 252 638</b>	<b>13 853 000</b>	<b>15 354 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-45 825	-44 415	-45 800	-47 500
Styrehonorar	5	-325 000	-315 000	-325 000	-337 000
Avskrivninger	14	-161 961	-66 349	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-14 750	-12 370	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-260 290	-253 945	-260 000	-272 000
Konsulenthonorar	7	-251 177	-32 081	-60 000	-60 000
Kontingenter		-53 200	-53 400	-53 400	-53 400
Drift og vedlikehold	8	-2 485 303	-1 847 416	-3 500 000	-3 000 000
Forsikringer		-744 786	-705 032	-737 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-2 021 039	-1 961 969	-1 995 200	-2 382 800
Energi/fyring		-476 534	-408 280	-480 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 426 103	-1 302 158	-1 320 000	-1 560 000
Andre driftskostnader	10	-1 559 728	-1 555 656	-1 620 000	-1 710 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 825 697</b>	<b>-8 558 072</b>	<b>-10 474 400</b>	<b>-10 783 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 601 189</b>	<b>5 694 566</b>	<b>3 378 600</b>	<b>4 570 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	52 702	13 436	10 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 348 305	-898 193	-750 000	-1 859 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 295 603</b>	<b>-884 757</b>	<b>-740 000</b>	<b>-1 839 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 305 586</b>	<b>4 809 809</b>	<b>2 638 600</b>	<b>2 731 300</b>
Til opptjent egenkapital		3 305 586	3 860 101		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	949 708		



## BORETTLAGET KEYSERLØKKA ØST ORG.NR. 950 158 506, KUNDENR. 60

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	46 740 925	46 740 925
Tomt		6 584 125	6 584 125
Andre varige driftsmidler	14	1 875 152	1 222 113
Miljøbankkonto, øremerket		287 681	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 487 883</b>	<b>54 547 163</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	10 164
Forskuddsbetalte kostnader		17 234	16 115
Driftskonto OBOS-banken		1 356 620	1 719 978
Sparekonto OBOS-banken		6 050 597	6 401 562
Sparekonto OBOS-banken II		4 095	2 855
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 428 547</b>	<b>8 150 674</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 916 430</b>	<b>62 697 837</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 266 * 100		26 600	26 600
Opptjent egenkapital		7 165 687	3 860 101
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 192 287</b>	<b>3 886 701</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	53 737 947	57 261 847
Borettsinnskudd	16	1 050 600	1 050 600
Annen langsiktig gjeld	17	198 000	198 000
Avsetning bomiljøtiltak		286 247	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>55 272 794</b>	<b>58 510 447</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		409 280	300 689
Hagelaget	18	42 069	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>451 349</b>	<b>300 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 916 430</b>	<b>62 697 837</b>
Pantstillelse	19	98 067 600	98 067 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.3.2023

Styret i Borettslaget Keyserløkka Øst

Stein Bugge /s/  
Laila Søndrol /s/Nina Sømmer Andresen /s/  
Morten Nuland Kolstad /s/

Martin Hovda Haugsand /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	10 983 368
TV - internett	1 313 640
Forretningslokale	523 260
Trappevask	448 560
Parkering	261 200
Leie tjenesteleil.	174 000
Leietillegg påbygg	116 984
Lagerlokale	30 096
Strøm kjellerbod	12 870
Eiendomsskatt	1 316
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 865 294</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-37 998
Forretningslokale	-33 198
Parkering	-9 000
TV - internett	-4 920
Trappevask	-1 680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 778 498</b>

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

Automatpenger	8 800
Eiendomskatt, viderefakturert barnehagen	11 325
Festeavgift, viderefakturert barnehagen	1 500
Kommunale avgifter, viderefakturert barnehagen	37 366
Salg av loftsareal	467 000
Nettinnbetalinger	20 500
Leieinntekter velferdsrom og overnattingsrom	25 726
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>572 217</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-45 825
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-45 825</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 2021/2022, og er på kr 325 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og styremiddag for kr 8 069, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 750.

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

Juridisk bistand	-63 750
OBOS Prosjekt AS	-172 337
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 590
Fornebu Forvaltning AS	-7 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-251 177</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-938 423
Drift/vedlikehold VVS	-33 265
Drift/vedlikehold elektro	-91 907
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-613 052
Drift/vedlikehold brannsikring	-507 815
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-187 666
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 250
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-71 495
Kostnader leiligheter, lokaler	-25 430
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 485 303</b>

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

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

Eiendomsskatt	-27 604
Vann- og avløpsavgift	-1 072 147
Feieavgift	-44 246
Renovasjonsavgift	-877 042
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 021 039</b>

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

Container	-87 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 138
Driftsmateriell	-20 003
Lyspærer og sikringer	-7 030
Vaktmestertjenester	-630 164
Renhold ved firmaer	-459 352
Snørydding	-9 183
Gressklipping	-153 536
Andre fremmede tjenester	-117 290
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 069
Andre kontorkostnader	-3 850
Telefon, annet	-11 978
Porto	-760
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 063
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 954
Gaver	-411
Bank- og kortgebyr	-3 036
Velferdskostnader	-5 683
Avsetning tap på fordringer	-34
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 559 728</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 082
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 501
Andre renteinntekter	119
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>52 702</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-1 348 305
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 348 305</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1953	10 145 500
Oppskrevet 1972	2 126 350
Tilgang 2000	4 612 500
Tilgang 2009	6 200 000
Tilgang 2010	23 600 000
Tilgang 2011	56 575
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>46 740 925</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.128/bnr.42 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1014.

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

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

Høytrykkvasker	
Tilgang 2017	187 500
Avskrevet tidligere	-122 765
Avskrevet i år	-26 785
	37 950
Traktor	
Tilgang 2022	815 000
Avskrevet i år	-116 429
	698 571
Sykelbod	
Tilgang 2020	112 500
Avskrevet tidligere	-22 500
Avskrevet i år	-11 250
	78 750
Garasjeanlegg	
Kostpris	1 034 263
Anlegge avskrives ikke.	1 034 263



18

Keyserløkka Øst Borettslag

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	62 450	
Avskrevet tidligere	-62 449	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	48 107	
Avskrevet tidligere	-14 994	
Avskrevet i år	-7 497	
		25 616
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 875 152</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-161 961</b>

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

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-81 524 866	
Nedbetalt tidligere	24 263 019	
Nedbetalt i år	3 523 900	
		-53 737 947
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-53 737 947</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-1 050 600	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-1 050 600</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-198 000	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-198 000</b>

**NOTE: 18****HAGELAGET**

Innskudd 2022	49 425	
Innkjøp 2022	-7 356	
Sum hagelaget 31.12.22		42 069
<b>SUM HAGELAGET</b>		<b>42 069</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 050 600
Pantelån	53 737 947
<b>TOTALT</b>	<b>54 788 547</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	46 740 925
Tomt	6 584 125
<b>TOTALT</b>	<b>53 325 050</b>

**INNKOMNE FORSLAG****A - Forslag til endring i vedtektenes punkt 8-1 styret fra Nina Terese Andresen**

Eksisterende vedtekt for Keyserløkka øst borettslag punkt 8, 8-1 – 2 ledd:

*(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.*

*(2) Funksjonstiden for styreleder er to år og øvrige styremedlemmer to år.*

*Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.*

Som en del av valgkomiteen 2023 erfarer jeg at det er utfordrende å rekruttere gode deltakere til styrearbeid ut fra at det er en beboer i Keyserløkka øst som i flere år tilsynelatende har en personlig agenda ved å flagge massiv misnøye av hele styret ut fra egne isolerte synspunkter, og har formulert på sosiale medier som Vibbo og Facebook at denne finner det tilfredsstillende å mobbe og provosere styret og styreleder i Keyserløkka øst.

Dette gjør det utfordrende for en valgkomite å rekruttere nye medlemmer til styret fordi beboere opplyser at de gjerne vil bidra som styremedlem, men at de blir skremt av å "låse" seg til et verv på to år hvor de kan risikere å bli utsatt for personlig hets fra en minoritet av beboere.

Dermed vil en valgkomite sitt verktøy kunne være, for å få gode, kvalifiserte og engasjerte beboere til styreverv, vise til vedtekter at man kan engasjere seg for kortere periode enn dagens vedtekt viser til.

Et annet forhold som også jeg mener kan forsvares med kortere valgperiode enn to år er der hvor styret har behov for en særkompetanse til en planlagt tidsbegrenset aktivitet, og en beboer fyller dette behovet. Det vil da kunne være lettere å få dekket dette behovet om valgperioden kan være begrenset til et år.

Videre ser jeg at vedtektene uten risiko kan endres fra 4 til 2 varamedlemmer som danner et styre i Keyserløkka øst, men at det kan velges inn flere varamedlemmer om det kommer gode interessenter.

**Forslag til vedtektsendring i punkt 8-1**

***(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med minimum 2 varamedlemmer.***

***(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er normalt to år, men kan særskilt avtales en funksjonstid på et år for både styreleder og de andre medlemmene i styret. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.***

**Styrets kommentar:**

Styret støtter forslaget punkt 1 om endring til to varamedlemmer.

Når det gjelder punkt 2 foreslår styret at dette endres til:

***(2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan i særskilte tilfeller vedta kortere funksjonstid. Varamedlemmer velges for ett år.***

***Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.***

**VEDTAK:**

**B – Forslag til salg av tjenesteleiligheten fra Nina Terese Andresen**

Styret har lagt fram for beboere på Keyserløkka øst en rapport som er utformet av Obos prosjekt, og hvor det ses på en rekke tiltak for å god og fremtidig energiplanlegging. Det kan tyde på at rapporten favner et bredt spekter av tiltak som totalt sett har en estimert kostnadsramme til 30,3 millioner. Det fremkommer ikke i rapporten om dette er netto eller brutto. I tillegg kommer prosjekteringskostnader som erfaringsmessig er skyhøye. De aller fleste, vil jeg tro, forstår at dette er en rapport som gir et bilde over muligheter og skal være et arbeidsdokument for styret til å vurdere hvilke tiltak man kan gjøre for å energieffektivisere driften Keyserløkka øst. Noen av tiltakene i rapporten bør kunne gjennomføres på kort sikt, mens tiltak bør prosjekteres inn som mulige fremtidige tiltak.

Når styret skal gjøre sin vurdering i forhold til behov og vedtak, så bør de fokusere på tiltak som kommer alle og hele borettslaget til gode, som å fullføre led belysning i alle arealer der hvor dette ikke allerede er utført, og borettslaget bør se på en eventuell piperehabilitering for å øke brannsikkerheten.

Derimot bør styret være varsom med å iverksette tiltak som tilfaller kun et fåtall beboere et gode. Eksempel er tiltak 2 i rapporten som viser etterisolering av alle gulv mot kjeller, som i rapporten har et kostnadsestimat kr 5,6 millioner kroner. Slik dette kan forstås så er det hovedsakelig kun beboere i første etasjene som vil ha en fordel av et slikt tiltak.

Uansett hva man velger av tiltak, så koster dette penger og økning av felleskostnader to ganger på under et år, 3 % økning 1.mars 22 og 12 % 1.januar 2023 blir opplevd som over smertegrensen for mange husholdninger.

For å realisere tiltak ut fra deler av rapporten fra Obos prosjekt, og nødvendige vedlikeholdsplaner så har borettslaget kapitalbehov, og det foreslås for generalforsamlingen å vedta salg av tjenesteleiligheten i Finns vei 2. Keyserløkka øst har hatt innleid vaktmestertjeneste siste 8 årene, så tjenesteboligen har utspilt sin rolle. I dag leies denne ut på privatmarkedet og innbringer kr 168 000 til borettslaget pr år (2021). Denne tjenesteleiligheten er da en bundet kapital som bør kunne frigis for å dekke kommende rehabilitering/vedlikeholdskostnader i stedet for å belaste andelseierne med ytterligere økning av felleskostnader om noen av tiltakene i rapporten skal iverksettes.

**Forslag til vedtak:**

**Tjenesteleiligheten i Finns vei 2 selges i løpet av 3.kvartal 2023 og salgsinntektene øremerkes til nødvendige tiltak/vedlikehold som kommer hele borettslaget til gode.**

**Styrets kommentar:**

Det foreligger et vedtak fra 2016 om salg av tjenesteleiligheten. Det er pr i dag en leieavtale som løper til 31.12.2024. Leieboer er varslet om forslaget. Styret foreslår at leiligheten selges i løpet 2023.

**VEDTAK:**

**C – Forslag til endring i statutt for hagelaget fra hagelagets styre v/Line Dolmen**

Keyserløkka Øst hagelag er en populær oase som siden 2015 har forent de tre borettslagene i området. Pr 1.1.23 hadde vi hhv 34 medlemmer fra Keyserløkka Øst, 21 fra Nord og fem fra Sør. Medlemmene dyrker i hver sin pallekarm, og har tilgang på bærbusker, fellesbed, grill og utstyr, for å nevne noe.

Styrearbeidet er ikke veldig krevende, men vi opplever likevel utfordringer med å rekruttere et fulltallig styre på fire aktive medlemmer. Færre i styret gir mer arbeid for den enkelte, noe som igjen kan forhindre interesserte i å melde seg. Jf våre vedtekter skal styrets medlemmer være bosatt i Øst, da det er Øst sitt areal og interesser vi disponerer og forvalter. En god del av våre medlemmer bosatt i Øst har allerede sittet en eller flere perioder i styret, vi ser derfor etter andre mulige kandidater. Vi i styret mener det vil være hensiktsmessig å også inkludere hagelagsmedlemmer fra Nord og Sør i styret, for å fordele ansvaret mer rettferdig og nyttiggjøre oss av de velvillige ressursene som finnes i de andre borettslagene.

Vi ønsker at Keyserløkka Østs generalforsamling gir oss mulighet til å opprettholde et vitalt styre som fortsetter å ivareta dette unike friområdet som vi alle står fritt til å benytte oss av. Styret i Keyserløkka Øst hagelag ønsker følgende endring i statutt 4:

Styret i Keyserløkka Øst påser at hagelaget velger et styre på fire medlemmer, som alle må ha adresse i Keyserløkka Øst borettslag, til

Styret i Keyserløkka Øst påser at hagelaget velger et styre på fire medlemmer, der tre må ha adresse i Keyserløkka Øst borettslag. Styreleder velges blant disse. Ett medlem kan ha adresse i Keyserløkka Nord eller Keyserløkka Sør.

**Styrets kommentar:**

Styret støtter forslaget.

**VEDTAK:****D – Forslag til utredning av isolasjon av kjellertakene fra Tone Lise Dahl**

Jeg ønsker at Styret utreder videre spørsmålet rundt isolering av kjellertak, med det som mål å finne best mulig løsning mot kalde gulv i 1ste etasje. Dette ihht energirapporten som Styret har bestilt og presentert for alle beboerne.

**Styrets kommentar**

Forslagsstiller har i brev til beboere i 1. etasje oppfordret disse til; [...] hvis du ønsker saken nærmere utredet av styret at du sender en e-post til styret og ber om at de utreder videre vedr. uisolert kjellertak. [...]. Styret har, når dette skrives, mottatt fem e-poster fra beboere i første etasje. Vi er også kjent med at mange allerede selv har isolert på oversiden i forbindelse med at de har lagt gulv.

Andelshavere kan frem til 31.12.2023 søke Oslo kommune om tilskudd til Etterisolering av gulv mot grunn eller kald kjeller. Styret mener vi har andre vedlikeholdsoppgaver som bør prioriteres og støtter ikke forslaget.

**VEDTAK:**

**E – Forslag om å bygge om tilfluktsrom til dagens standard fra Tone Lise Dahl**

Jeg ønsker å fremme et forslag om å utarbeide en plan over muligheten av å bygge om tidligere tilfluktsrom til akseptable godkjente tilfluktsrom, til bruk i en krisesituasjon. I mitt forslag ligger også å kunne søke myndigheter om en støtte til dette prosjektet.

**Styrets kommentar**

Våre beskyttelsesrom er bygget etter 48 forskriften. Det er utgitt flere forskrifter opp igjennom årene og siste i 1995. Dersom våre beskyttelsesrom skal bygges om slik at de tilfredsstiller kravene til tilfluktsrom vil dette omfatte ventilasjonsarbeider, sanitærtekniske arbeider, elektroarbeider mv. Det kan også være at det må utføres arbeider utendørs. Alle er arbeider som vil være kostnadskrevende. Vi har ikke funnet at det er tilskuddsordninger for oppgradering av denne typen rom. Vi skjønner hvorfor forslaget kommer opp, men er av den oppfatning at prosjektet vil bli dyrt.

For vern mot konvensjonelle våpen er nærmeste offentlige tilfluktsrom Carl Berner T-bane i Grenseveien. I tilfelle av en atomsky vil det sannsynligvis være mest hensiktsmessig å bli i egen leilighet og tette luftventiler.

Forslaget støttes ikke.

**VEDTAK:****F – Forslag til befaring av utvendige dører til dekningsrommene fra Anne Andersson**

Fluktlemmene i tilfluktsrommene kan være nær gjennomrustede.

De befinner seg på bakkenivå utvendig og rotter og mus kan finne vei inn i kjellerne våre der.

Foreslår at styret inspiserer situasjonen i hver blokk om tiltak er nødvendig så vi slipper oppleve et skrekkszenario.

**Styrets kommentar**

Noen av dørene har rustflekker på innsiden, men ingen av de viser tegn til å være gjennomrustet. Vedlikehold av disse dørene kan eventuelt gjennomføres som en dugnad.

**VEDTAK:**

**G – Energikartlegging av isolasjon rund vinduer og verandadør i samtlige leiligheter fra Anne Andersson**

Energikartlegging av isolasjon rund vinduer og verandadør i samtlige leiligheter.

Dette er styrets ansvarsområde og det har framkommet at isolasjonen rundt vinduer og verandadør er sparsommelig. For å finne ut hvor sparsommelig firma som satte de inn i sin tid var på isolasjonen, kan avdekkes med termografi. Jeg foreslår at styret kjøper inn et brukervennlig termografiapparat som kan sendes rundt en oppgang ad gangen. slik at hver enkelt av oss kan få en ide hvor bra eller ille det er. En i hver oppgang får ansvaret for å levere videre etter en oppsatt plan.

Ut fra resultatene kan styret vurdere om det er behov for tiltak med etterisolering.

**Styrets kommentar**

Andelshaver har tatt opp saken med styret i flere omganger og det har vært befaring fra firmaet i hennes leilighet for en tid tilbake. Borettslaget har ansvar for å bytte ut vinduer og andelshaver har ansvaret for vedlikehold av disse. Også her er vi kjent med at flere har åpnet opp og isolert mer selv.

Kommunens tilskuddsordning for privatpersoner går på randsoneisolering og isolasjon rundt vinduer/dører. Den enkelte andelshavere kan frem til 31.12.2023 søke Oslo kommune om tilskudd til denne typen isolasjon som forslagsstiller påpeker.

Styret støtter ikke forslaget.

**VEDTAK:****H – Dårligere isolering av leilighet over tilfluktsrom Anne Andersson**

Det er en leilighet i hver blokk som er dårligere isolert enn alle de andre i 1-etg.

Leiligheten over det gamle tilfluktsrommet. Der går uisolerte luftkanaler på hver side inne i veggen. Dermed er ytterveggen med vinduer verandadør og to kanaler en stor kuldebro om vinteren. Dersom styret bestemmer å sette i stand en eller flere tilfluktsrom her hos oss bør de sørge for oppvarming i den kalde årstiden. Slik at det blir en oppvarming for gulvet i leiligheten over også.

Hvis ikke foreslår jeg at styret gjennomfører isolasjon innvendig i luftkanalene og opplyser om at vi fra nå ikke har tilfluktsrom på området. Da bør den tunge jerdøren fjernes slik at ingen blir skadet eller stengt inne.

**Styrets kommentar**

Forlagsstiller har tatt utgangspunkt i egen leilighet. Blokkene er forskjellig og dermed forskjellig plassering og konstruksjon. Styret støtter ikke forslaget.

**VEDTAK:**

### **I – Forslag på å utarbeide dokumentasjon for innvendige vegger fra Anne Andersson**

På Facebook har jeg observert spørsmål og svar som uroer meg vedrørende rivning av deler av innervegger. Gjennom 70 år kan noen eller flere gjort endringer. Våre bygg er bygget av ulikt materiale rette etter krigen sikkert avhengig av det man fikk tak i. Det er uklart hva som er bærende **konstruksjoner innvendig for blokkene er konstruert og bygget ulikt.**

Etter den nye avhendingsloven skal vi som eiere ha kunnskap om vår leilighet og endringer som der er gjort gjennom årene. Jeg foreslår derfor at styret hyrer en bygningsingeniør som kan utarbeide dokumentasjon pr. dato. Bekrefte der det IKKE er gjort endringer og der det er gjort endringer og om det er ok. i fig. standard krav.

#### **Styrets kommentar**

**Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):** Formålet med forskriften er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Dokumentasjon på håndverkertjenester:** Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, **bør** eieren kunne dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

De veggene som det søkes om å få rive er lettvegger (murstein). Det skal søkes styret, men tiltaket ligger som oftest innenfor andelshavers råderett til å gjøre endringer i egen leilighet.. En andelshaver kan også gjøre endringer i en bærevegg, men må da søke Plan og bygningsetaten om dette i tillegg til søknad til borettslaget. Etter styrets vurdering har vi et fungerende system for hvordan andelshavere skal forholde seg når det gjelder ombygging av egen leilighet.

Styret støtter ikke forslaget.

#### **VEDTAK:**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Stein Bugge Finns vei 5

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

Morten Uhlen Økernveien 78

Live Årstein Grenseveien 41

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Nina Sømmer Andresen Bergljots vei 2

Martin Hovda Haugsand Finns vei 10

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

Morten Nuland Kolstad Einars vei 15

Henriette Magnus Einars vei 19

Kristin M. Nielsen Einars vei 15  
(ønsker å trekke sitt kandidatur om vedtektsendring til forslag om endret antall varamedlemmer blir vedtattforslag)

Berit J. Moen Einars vei 11  
(ønsker å trekke sitt kandidatur om vedtektsendring til forslag om endret antall varamedlemmer blir vedtattforslag)

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

Stein Bugge

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

Martin Hovda Haugsand

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

Nina Terese Andresen Einars vei 19

Thomas Jørgensen Finns vei 1

I valgkomiteen for Keyserløkka Øst Borettslag, Oslo 5.3.2023.

Nina Terese Andresen /s/

Thomas Jørgensen /s/

Henriette Magnus /s/



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651903. 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.



0060 Keyserløkka Øst Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.