



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 756 842	11 702 196
Sum inntekter		17 756 842	11 702 196
Kostnader			
Lønnskostnad		407 246	452 324
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 011	21 011
Annen driftskostnad		5 895 035	5 371 342
Sum kostnader		6 323 292	5 844 677
Driftsresultat		11 433 550	5 857 519
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 210	65 107
Sum finansinntekter		24 210	65 107
Annen finanskostnad		1 525 311	1 791 720
Sum finanskostnader		1 525 311	1 791 720
Netto finans		-1 501 101	-1 726 613
Ordinært resultat før skattekostnad		9 932 449	4 130 906
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 932 449	4 130 906
Årsresultat		9 932 449	4 130 906
Totalresultat		9 932 449	4 130 906
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 932 449	4 130 906
Sum overføringer og disponeringer		9 932 449	4 130 906



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 553 961	51 725 578
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		175 134	196 145
Sum varige driftsmidler		52 729 095	51 921 723
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		600	600
Sum finansielle anleggsmidler		600	600
Sum anleggsmidler		52 729 695	51 922 323
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 094
Andre fordringer		234 668	800 854
Sum fordringer		234 668	802 948
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 759 226	5 606 758
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 759 226	5 606 758
Sum omløpsmidler		11 993 894	6 409 706
SUM EIENDELER		64 723 589	58 332 029



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 100	19 000
Sum innskutt egenkapital		19 100	19 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 850 409	21 782 858
Sum opptjent egenkapital		-11 850 409	-21 782 858
Sum egenkapital		-11 831 309	-21 763 858
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 208 015	77 937 734
Øvrig langsiktig gjeld		784 400	779 400
Sum annen langsiktig gjeld		75 992 415	78 717 134
Sum langsiktig gjeld		75 992 415	78 717 134
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 781	10 890
Leverandørgjeld		94 039	1 116 910
Skyldige offentlige avgifter		4 560	9 733
Annen kortsiktig gjeld		457 102	241 220
Sum kortsiktig gjeld		562 482	1 378 752
Sum gjeld		76 554 897	80 095 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 723 589	58 332 029



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440856

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 950 158 328
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 756 842	11 702 196
Sum inntekter		17 756 842	11 702 196
Kostnader			
Lønnskostnad		407 246	452 324
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 011	21 011
Annen driftskostnad		5 895 035	5 371 342
Sum kostnader		6 323 292	5 844 677
Driftsresultat		11 433 550	5 857 519
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 210	65 107
Sum finansinntekter		24 210	65 107
Annen finanskostnad		1 525 311	1 791 720
Sum finanskostnader		1 525 311	1 791 720
Netto finans		-1 501 101	-1 726 613
Ordinært resultat før skattekostnad		9 932 449	4 130 906
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 932 449	4 130 906
Årsresultat		9 932 449	4 130 906
Totalresultat		9 932 449	4 130 906
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 932 449	4 130 906
Sum overføringer og disponeringer		9 932 449	4 130 906



Organisasjonsnr: 950 158 328
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 553 961	51 725 578
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		175 134	196 145
Sum varige driftsmidler		52 729 095	51 921 723
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		600	600
Sum finansielle anleggsmidler		600	600
Sum anleggsmidler		52 729 695	51 922 323
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 094
Andre fordringer		234 668	800 854
Sum fordringer		234 668	802 948
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 759 226	5 606 758
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 759 226	5 606 758
Sum omløpsmidler		11 993 894	6 409 706
SUM EIENDELER		64 723 589	58 332 029

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	19 100	19 000
Sum innskutt egenkapital	19 100	19 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 850 409	21 782 858
Sum opptjent egenkapital	-11 850 409	-21 782 858
Sum egenkapital	-11 831 309	-21 763 858
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 208 015	77 937 734
Øvrig langsiktig gjeld	784 400	779 400
Sum annen langsiktig gjeld	75 992 415	78 717 134
Sum langsiktig gjeld	75 992 415	78 717 134
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 781	10 890
Leverandørgjeld	94 039	1 116 910
Skyldige offentlige avgifter	4 560	9 733
Annen kortsiktig gjeld	457 102	241 220
Sum kortsiktig gjeld	562 482	1 378 752
Sum gjeld	76 554 897	80 095 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 723 589	58 332 029



Organisasjonsnr: 950 158 328
BORETTLAGET KEYSERLØKKA SØR

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Keyserløkka Sør Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

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

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

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 7.juni kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 11.juni kl. 09:00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Keyserløkka Sør Borettslag
avholdes digitalt 7.6.2021 til 11.6.2021 på <https://vibbo.no/64>

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en andelseier som protokollvitne**
Som protokollvitne foreslås Vegard Skuterud
Som protokollvitne foreslås Audun Beyer
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**
Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 260 000 i samsvar med budsjettet for 2021
5. **Fastsettelse av andre honorar**
Det foreslås at andre honorar (administrasjon Villa Solhaug) settes til kr 30 000 i samsvar med budsjett 2021
6. **Forslag: Bygge sykkelbod ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10**
7. **Forslag: Etablere uteplass ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10**
8. **Forslag: Etablere to lekeapparater ved uteplass ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10**
9. **Valg av tillitsvalgte (se side 20 for valgkomiteens innstilling)**
Som styreleder for 1 år foreslås Jens M Thorstensen
Som styremedlem for 2 år foreslås Eirik Ahdell
Som styremedlem for 2 år foreslås Sølvi Paulsen
Som styremedlem for 1 år foreslås Tore D. Mo
Som varamedlem for 1 år foreslås Frank J. Liland
Som varamedlem for 1 år foreslås Thomas T. Engh
Som delegert Obos generalforsamling foreslås Jens M Thorstensen
Som varadelegert Obos generalforsamling foreslås Sølvi Paulsen
Som valgkomite foreslås Ann-Katrin Olsen
Som valgkomite foreslås Anders Ryen



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens M Thorstensen	Eindrides Vei 6
Nestleder	Eirik Ahdell	Einars Vei 18
Styremedlem	Ann Bækken	Eindrides Vei 4
Styremedlem	Eirik Hørje Monsen	Flyttet
Styremedlem	Sølvi Paulsen	Einars Vei 30
Varamedlem	Thomas Tinnesand Eng	Einars Vei 28
Varamedlem	Frank Jørgen Liland	Einars Vei 33

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jens M Thorstensen	Eindrides Vei 6
Varadelegert	Sølvi Paulsen	Einars Vei 30

Valgkomiteen

Ann-Katrin Olsen	Einars Vei 20
Anders Ryen	Einars Vei 30

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Keyserløkka Sør Borettslag

Borettslaget består av 190 andelsleiligheter.

Keyserløkka Sør Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 158 328, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Einars Vei 8-42, 23-33
Eindrides Vei 1-3, 2-6

Gårds- og bruksnummer :
128 41 67

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten, kjøpt i 1990 er på 35 957 m².

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Keyserløkka Sør Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

- *Vannavrenning fra balkong*

Det har vært problem med vann som renner ned i blomsterkasse på underliggende balkong på en måte som forårsaker vannsprut og søle. Det er derfor montert renner under øverste balkong, samt på blomsterkasse på de to øverste balkongene, for å lede vannet til siden av balkongene. På lavblokkene er det gjort på den ene balkongen. Arbeidene er utført av Storo Blikk AS.

- *Sykkelboder og uteplasser*

Det er arbeidet med å utrede og utforme en overordnet plan for til etablering av sykkelboder og uteplasser. Det er i tillegg arbeidet med å utforme konkret forslag for etablering av én sykkelbod og én uteplass i første omgang slik at vi kan se hvordan det fungerer, og senere etablere flere hvis de fungerer godt.

- *Digital løsning for reservasjon og betaling i vaskeriene*

Det er planlagt å etablere ny digital løsning for å reservere tid og betale for vasketid i vaskeriene. Reservering og betaling vil da gjøres på PC, nettbrett eller mobiltelefon. Det blir en enklere og mer brukervennlig løsning enn i dag. Det vil sørges for at de som ikke har mulighet til å gjøre det digitalt fortsatt skal få bruke vaskeriene som før. Tørkeskapene i vaskeriene forbedres i tillegg med flere varmeelementer og reparasjon av dører.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 17 756 842.

Dette er kr 7 244 842 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av ny andelsleilighet til kr 6 745 146 og salg av loftsareal til kr 600 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 323 292.

Resultat

Årets resultat på kr 9 932 449 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 11 431 412 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 320 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 180 000 kr til energikostnader i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 13 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Keyserløkka Sør Borettslag.

Lån

Keyserløkka Sør Borettslag har 1 lån i Handelsbanken, flytende rente, løpetid til 2043. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2021.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Keyserløkka Sør

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Keyserløkka Sør



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 030 954	7 762 812	5 030 953	11 431 412
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	9 932 449	4 130 906	2 013 500	2 880 300
Tilbakeføring av avskrivning	15 21 011	21 011	21 000	21 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	-828 383	-4 269 242	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -2 729 719	-2 614 533	-2 410 000	-2 912 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	5 000	0	0	0
Innskudd egenkapital	100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	6 400 458	-2 731 858	-375 500	-10 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 431 412	5 030 954	4 655 453	11 420 732
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	11 993 894	6 409 706		
Kortsiktig gjeld	-562 482	-1 378 752		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 431 412	5 030 954		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 278 235	10 256 936	10 278 000	10 350 000
Salg av leilighet	23	6 745 146	0	0	0
Andre inntekter	3	733 461	1 445 260	234 000	234 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 756 842	11 702 196	10 512 000	10 584 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-147 246	-192 324	-143 500	-143 500
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	15	-21 011	-21 011	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	6	-8 825	-9 400	-10 000	-11 000
Andre honorarer		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-200 565	-195 480	-200 600	-206 000
Konsulenthonorar	7	-80 366	-107 941	-96 000	-96 000
Kontingenter		-37 800	-37 800	-38 000	-37 800
Drift og vedlikehold	8	-1 456 272	-1 024 973	-1 500 000	-1 320 000
Forsikringer		-571 396	-502 405	-572 000	-645 000
Kommunale avgifter	9	-1 498 864	-1 372 174	-1 485 400	-1 513 400
Energi/fyring		-138 152	-219 276	-210 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-917 831	-900 924	-920 000	-940 000
Andre driftskostnader	10	-954 965	-970 970	-1 080 000	-1 110 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 323 292	-5 844 677	-6 566 500	-6 513 700
DRIFTSRESULTAT		11 433 550	5 857 519	3 945 500	4 070 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 210	65 107	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-1 525 311	-1 791 720	-1 962 000	-1 220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 501 101	-1 726 613	-1 932 000	-1 190 000
ÅRSRESULTAT		9 932 449	4 130 906	2 013 500	2 880 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		9 932 449	4 130 906		



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

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 725 045	41 985 077
Rehabilitering	14	0	4 911 585
Tomt		4 828 916	4 828 916
Andre varige driftsmidler	15	175 134	196 145
Aksjer og andeler	16	600	600
SUM ANLEGGSMIDLER		52 729 695	51 922 323
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 094
Forskuddsbetalte kostnader		234 668	800 854
Driftskonto OBOS-banken		849 108	731 962
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 376	4 132
Sparekonto OBOS-banken		10 908 742	4 870 664
SUM OMLØPSMIDLER		11 993 894	6 409 706
SUM EIENDELER		64 723 589	58 332 029
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 191 * 100		19 100	19 000
Udekket tap	17	-11 850 409	-21 782 858
SUM EGENKAPITAL		-11 831 309	-21 763 858
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	75 208 015	77 937 734
Borettsinnskudd	19	784 400	779 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 992 415	78 717 134
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		94 039	1 116 910
Skyldige offentlige avgifter	20	4 560	9 733
Påløpte renter		6 781	10 890
Annen kortsiktig gjeld	21	457 102	241 220
SUM KORTSIKTIG GJELD		562 482	1 378 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 723 589	58 332 029
Pantstillelse	22	96 379 400	96 379 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2021

Styret i Borettslaget Keyserløkka Sør

Jens M Thorstensen /s/ Ann Bækken /s/ Eirik H. Monsen /s/ Sølvi Paulsen /s/ Eirik Ahdell /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 904 789
Parkering	172 800
Leietillegg påbygg	130 094
Forretningslokale	108 000
Eiendomsskatt	8 692
Garasje	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 332 775

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-41 195
Parkering	-13 345
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 278 235

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

Nøkler	2 800
Vaskeri-inntekter	24 160
Utleie Villa Solhaug	91 600
Salg av loftsareal	600 000
Nettinnbetalinger	1 000
Snømåking 2015-2020, viderefakturert Keyserløkka Sør Garasjelag	5 801
Festeavgift 2015-2020, viderefakturert Keyserløkka Sør Garasjelag	8 100
SUM ANDRE INNTEKTER	733 461

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-66 000
Lønn rengjøringshjelp	-18 000
Påløpte feriepenger	-10 080
Arbeidsgiveravgift	-54 155
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	989
SUM PERSONALKOSTNADER	-147 246

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 2 287, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 825.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-56 741
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 625
SUM KONSULENTHONORAR	-80 366

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

Drift/vedlikehold bygninger	-460 504
Drift/vedlikehold VVS	-23 991
Drift/vedlikehold elektro	-173 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-276 415
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 241
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-81 488
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-332 611
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 492
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 881
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 456 272

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 703
Vann- og avløpsavgift	-1 012 269
Feieavgift	-30 201
Renovasjonsavgift	-447 690

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 498 864

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-44 271
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 297
Diverse leiekostnader/leasing	-7 200
Driftsmateriell	-6 797
Lyspærer og sikringer	-11 984
Vaktmestertjenester	-417 810
Renhold ved firmaer	-355 461
Snørydding	-55 000
Andre tjenester	-321
Kopieringsmaterieill	-2 847
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 287
Andre kontorkostnader	-390
Porto	-3 770
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 493
Bank- og kortgebyr	-3 037
Velferdskostnader	-6 000

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -954 965

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	280
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 930
SUM FINANSINTEKTER	24 210

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-759 142
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-764 127
Andre rentekostnader	-2 042
SUM FINANSKOSTNADER	-1 525 311

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.128/bnr.41 M. flere

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

NOTE: 14**REHABILITERING/Ny leilighet**

Byggleidelse ved Stema Rådgivning AS	971 249
OBOS Eiendomsforvaltning, rådgivningstjenester	11 970
Diverse andre arbeider	24 173
Garantiprovisjon, Handelsbanken	13 293
Vit AS, webbasert dokumenthåndteringssystem	73 231
Hovedentreprenør Tømrmester Kenneth Werner AS	4 646 051
Overført Bygninger	-5 739 968
SUM REHABILITERING	0

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kubota F2400

Tilgang 2002 164 116

Avskrevet tidligere -164 115

1

Tørketrommel 2

Tilgang 2017 33 387

Avskrevet tidligere -6 258

Avskrevet i år -2 086

25 043

Tørkeskap

Tilgang 2017 157 165

Avskrevet tidligere -50 517

Avskrevet i år -16 839

89 809

Tørkeskap

Tilgang 2017 33 387

Avskrevet tidligere -6 258

Avskrevet i år -2 086

25 043

Garasjeanlegg

Kostpris 5 238

Tilgang 1987 30 000

Anlegget avskrives ikke 35 238

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 175 134**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -21 011****NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Keyserløkka Sør Garasjelag. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 2 Pålydende: 300 Balanseført verdi: 600

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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



NOTE: 18

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2014 -95 600 000

Nedbetalt tidligere 17 662 266

Nedbetalt i år 2 729 719

-75 208 015

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-75 208 015

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953 -779 400

Tilleggsinnskudd 2020, ny leilighet -5 000

SUM BORETTSINNSKUDD -784 400

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -1 376

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 184

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 560

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -10 080

Midlertidig depositum lokaler -427 000

Påløpte kostnader -20 022

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -457 102

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 784 400

Pantelån 75 208 015

TOTALT 75 992 415

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

Bygninger 47 725 045

Tomt 4 828 916

TOTALT 52 553 961



NOTE: 23

SALG AV LEILIGHET

Salgssum leil. 135

6 745 146

SUM SALG AV LEILIGHET

6 745 146

NOTE: 24

GARANTIANSVAR

Handelsbanken har stillet garantiansvar for de kontraktsforpliktelser byggherre Keyserløkka Sør Borettslag har vedr. salg av leilighetsnr 135. Garantien begrenses til NOK 371 050,-.

INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret i borettslaget:

Etablere sykkelbod, uteplass og lekeapparater i området ved tørkestativet ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10.

Bakgrunn:

Det er i mai gitt informasjon til alle andelshaverne om overordnet plan for utvikling av sykkelboder og uteplasser for hele borettslaget, samt om konkret forslag om å etablere en første sykkelbod og uteplass ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10.

Forslaget er forankret i vedtak i generalforsamling i 2018 av forslag om å rive tørkestativet ved Eindrides vei og planlegge sosial sone der, samt få utarbeidet en plan for sykkelboder og sosiale soner andre steder der det er behov. Bakgrunnen for vedtaket er at det i området ved tørkestativet ved Eindrides vei ikke er noen godt fungerende sosial møteplass eller aktiviteter for barn og unge. Det er også andre steder det ikke er så gode uteplasser.

Når det gjelder sykkelbod har de fleste blokkene sykkelbod i kjelleren og det er krevende for dem som bruker sykkel daglig å ta ut sykkel av kjellerdør, opp trapp og ut utgangsdør. Dette gjelder også barnevogner. Det er også en som del som anskaffer el-sykler og de er særlig tunge og også tyveriutsatt. Sykkelbodene i Eindrides vei 2-6 som har utgang på bakkeplan er dessuten fulle.

Funksjonelle sykkelboder og hyggelige uteplasser vil bidra til økt trivsel i borettslaget og gjøre borettslaget enda mer attraktivt å bo i. Borettslagene i Nord og Øst har også gjort oppgraderinger ute.

En arbeidsgruppe gjorde vurderinger knyttet til sykkelbod og sosiale soner. Underlaget med vurderingen har siden blitt anvendt av styret og landskapsarkitekter fra Bjørbekk & Lindheim AS. De har hjulpet med å utforme løsning for sosiale soner og sykkelboder, og valg av leverandør.

For å gå litt varsomt fram mener styret det er hensiktsmessig å etablere én sykkelbod og én uteplass først. Da vil vi kunne se hvordan det fungerer i praksis og senere lettere kunne ta stilling til etablering av flere uteplasser og sykkelboder. Det antas at det er behov for ytterligere fire-fem uteplasser og to sykkelboder til.

Det foreslås derfor å etablere den første uteplassen og sykkelboden ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10 i området der det store tørkestativet står. Ved uteplassen foreslås det også å etablere to lekeapparater siden det i liten grad er tilrettelagt for barn og unge i denne delen av borettslaget.

Forslagene vil ikke medføre økt husleie.

Forslagene er spesifisert nedenfor.

Forslagene:

Det er tre forslag som legges fram. Det er for henholdsvis sykkelbod, uteplass og lekeapparater. Forslagene henger sammen men legges fram som separate forslag slik at avstemming blir enklere siden det er digital generalforsamling. Styrets anbefaling er at alle

tre forslag vedtas for å oppnå en god og helhetlig løsning for borettslaget. Forslagene er alle rettet mot å gjøre uteområdene mer attraktive med hensyn til møteplasser, aktiviteter for barn og unge (og voksne) og bruk av sykkel. I kostnadene som angis for forslagene er grunnarbeid inkludert.

Forslag 1: Bygge sykkelbod ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10

Styret foreslår at det bygges en sykkelbod ved tørkestativet ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10. Løsningen er som beskrevet i dokument som ble distribuert til alle andelshaverne i mai.

Det betales leie på 50 kroner i måneden per plass for å unngå at sykler som blir lite brukt opptar plass. Barnevogner kan også stå i sykkelboden. El-sykler/transportsykler og barnevogner har prioritet i denne første sykkelboden. Tørkestativet som står der i dag vil erstattes av et mindre et hvis det er behov for det. Kostnad for en sykkelbod vil være 325 000 kroner eks. moms.

Forslag 2: Etablere uteplass ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10

Etablere uteplass ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10. Løsningen er som beskrevet i dokument som ble distribuert til alle andelshaverne i mai.

Det benyttes et standardisert konsept med fastmonterte benker og bord på fast underlag av betongheller med kantstein rundt. Møbler og underlag vil være funksjonelle, ha god kvalitet og lang levetid. Det er en god løsning med tanke på praktisk bruk, renhold og plenklipping. Uteplassen benyttes av alle i borettslaget.

Kostnad for en uteplass med underlag med heller/kantstein, 4 benker, 2 bord og beplantning vil være ca. 125 000 kroner eks. mva.

Forslag 3: Etablere to lekeapparater ved uteplass ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10

I tilknytning til uteplass ved tørkestativet i forslag 2 foreslås det å sette opp to lekeapparater som kan brukes både av barn, ungdommer og voksne. Løsningen er som beskrevet i dokument som ble distribuert til alle andelshaverne i mai. Det er et kolbøttestativ i tre høyder og en «fugleredehuske».

Lekeapparatene er for alle i borettslaget. Kostnad for lekeapparatene med flis som underlag vil være kroner 131 000 eks. mva.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Jens M. Thorstensen Eindrives vei 6

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Eirik Ahdell Einars vei 18

Sølvi Paulsen Einars vei 30

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Eirik Herje Monsen*** Flyttet

Ann Bækken Eindrives vei 4

****Tidligere styremedlem Eirik Herje Monsen har flyttet, og vara Frank Jørgen Liland har fungert i hans sted. Vi foreslår å erstatte E. H. Monsen med:*

Tore Mo (for 1 år) Einars vei 20

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Frank Jørgen Liland Einars vei 33

Thomas Tinnesand Engh Einars vei 28

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jens M. Thorstensen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Sølvi Paulsen

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ann-Katrin Olsen Einars vei 20

Anders Ryen Einars vei 30

I valgkomiteen for Keyserløkka Sør Borettslag
Oslo, 11.mars 2021
Ann-Katrin Olsen
Anders Ryen



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Villa Solhaug, Einars vei 14B.

Se også borettslagets hjemmesider på www.keyserlokka-sor.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Keyserløkka Sør Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Øvre Romerike Drift.

Renhold

Borettslaget har avtale med Øvre Romerike Drift om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har egne parkeringsplasser til leie. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret på epost: paulsen.solvi@gmail.com (Sølvi Paulsen)

Det er satt opp parkeringsbestemmelser på alle p-plassene i borettslaget.

Det er inngått avtale med P-drift om kontroll av parkering på Keyserløkka.

Leie av p.plass koster kr 150,-/mnd. Ved overtagelse/endring leietager av P-Plass betales et administrasjonsgebyr til OBOS av den som tar over plass.

Husk at P-Plass må sies opp direkte til styret ved salg/flytting.

Nøkler/skilt

Nøkler til inngangsdører kontakt styret ved Sølvi Paulsen.

Andre tjenester

Fellesvaskeriene er i Einars vei 8, 23, 30, og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Prisen er for tiden kr 40,- for 3- 4 timer, som betales på automat.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 103430.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er



borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Nye brannslukningsapparater	
2017	Defekte røykhatter demontert	
2017	Nytt kjøkken og bad Villa Solhaug	
2017	Drenering Villa Solhaug	
2016	Radonanalyse	
2015	Rens ventilasjonsanlegg	
2015	Pusset opp Villa Solhaug	innvendig og grunnmur
2014	Kontroll av brannslukkingsapparater	
2013	Rehabilitering av piper	
2012	Rehabiliteringen gjennomført	Alle leiligheter har nå uteplass
2011	Påbegynt rehabiliteringen	
2010	Montert brannvarslingsanlegg	
2009	Elbilparkering - støtte fra Oslo Kommune	
2009	Pusset opp oppganger	skiftet inngangsdører, etablert brannalarmanlegg, skiftet porttelefonanlegg
2008	Rehabilitering av sikringssskap	
2008	Tørkeskap i vaskerier byttet	
2008	Drenering	
2007	Vaskeriene pusset opp og malt	
2007	Vifter for røykavsug montert på piper	
2007	Tak er overhald	
2007	Balkonger og fasader er overhald	
2006	Nye tørketromler i Einars vei 8	
2006	Villa Solhaug tatt i bruk	
2006	Baderomsrehabilitering ferdig	
2005	Rehabilitering av Villa Solhaug	Utvendig og innvendig rehabilitering av Villa Solhaug
2005	Baderomsrehabilitering forsetter	
2004	Kontroll av tak og piper over tak	
2004	Utbedring av skader på fasadene	Utbedring av skader på fasadene, utvendig treverk og vindskier malt
2004	Lagt om taket på Villa Solhaug	
2004	Nye vaskemaskiner i vaskeriet Einars vei 30	
2003	Nye vaskemaskiner i vaskeriet Einars vei 8	
2003	Vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen	
2002	Forprosjekt på baderomsrehabilitering	Gjennomgang av bad og utarbeiding av forprosjekt på rehabilitering
2002	Røykhatter montert	Røykhatter montert på en del av pipene med dårlig trekk
2002	Fasaderehabilitering Einars vei 16 til 42	
2002	Innvendig rehabilitering av velhuset	
2002	Nye sittegrupper til utearealene	
2001	Oppgradering av avfallsstasjoner	
2001	Rehabilitering av velhus	
2000	Nye vinduer i kjellere og oppganger	
2000	Drenering rundt tre av bygningene	
2000	Utskifting av tak og piper på en bygning	





Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Keyserløkka Sør Borettslag

For å redusere risiko for smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte også i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/64>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Keyserløkka Sør (s.64)

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis, står på heftet over navn/adresse)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Vegard Skuterud og Audun Beyer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Kr 260 000 i styrehonorar

Sak 5. Fastsettelse av andre honorar (administrasjon Villa Solhaug)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Kr 30 000 i andre honorar

Sak 6. Bygge sykkelbod ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 7. Etablere uteplass ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 8. Etablere to lekeapparater ved uteplass ved Eindrides vei 2-6 / Einars vei 8-10

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------



Sak 9. Valg av tillitsvalgte Se valgkomiteens innstilling side 20 i årsrapport

Stemmer:

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse ved Villa Solhaug, Einars vei 14 B innen 11.juni 2021.