



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiaam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 768 653	10 969 585
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 768 653</b>	<b>10 969 585</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		432 706	518 393
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 443	36 367
Annen driftskostnad		8 113 340	7 087 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 735 488</b>	<b>7 642 621</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 033 165</b>	<b>3 326 964</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		80 388	35 850
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 388</b>	<b>35 850</b>
Annen finanskostnad		2 863 563	1 592 575
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 863 563</b>	<b>1 592 575</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 783 175</b>	<b>-1 556 725</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 249 990</b>	<b>1 770 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 249 990</b>	<b>1 770 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 249 990</b>	<b>1 770 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 249 990	1 770 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 249 990</b>	<b>1 770 239</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 553 961	53 218 883
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		991 693	204 120
Sum varige driftsmidler		53 545 654	53 423 003
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		600	600
Andre fordringer		294 361	205 794
Sum finansielle anleggsmidler		294 961	206 394
Sum anleggsmidler		53 840 615	53 629 397
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 081 504	298 947
Sum fordringer		1 081 504	298 947
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 341 855	3 833 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 341 855	3 833 222
Sum omløpsmidler		2 423 360	4 132 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 263 975</b>	<b>57 761 566</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		19 200	19 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 200</b>	<b>19 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 898 142	7 148 132
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 898 142</b>	<b>-7 148 132</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 878 942</b>	<b>-7 128 932</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		60 581 702	63 122 170
Øvrig langsiktig gjeld		1 171 507	989 169
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 753 209</b>	<b>64 111 339</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 753 209</b>	<b>64 111 339</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 092	12 971
Leverandørgjeld		204 290	546 810
Skyldige offentlige avgifter		35 106	16 618
Annen kortsiktig gjeld		132 220	202 760
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>389 708</b>	<b>779 159</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>62 142 916</b>	<b>64 890 497</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 263 975</b>	<b>57 761 566</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483159

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 950 158 328  
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 768 653	10 969 585
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 768 653</b>	<b>10 969 585</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		432 706	518 393
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 443	36 367
Annen driftskostnad		8 113 340	7 087 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 735 488</b>	<b>7 642 621</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 033 165</b>	<b>3 326 964</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		80 388	35 850
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 388</b>	<b>35 850</b>
Annen finanskostnad		2 863 563	1 592 575
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 863 563</b>	<b>1 592 575</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 783 175</b>	<b>-1 556 725</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 249 990</b>	<b>1 770 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 249 990</b>	<b>1 770 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 249 990</b>	<b>1 770 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 249 990	1 770 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 249 990</b>	<b>1 770 239</b>



Organisasjonsnr: 950 158 328  
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 553 961	53 218 883
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		991 693	204 120
Sum varige driftsmidler		53 545 654	53 423 003
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		600	600
Andre fordringer		294 361	205 794
Sum finansielle anleggsmidler		294 961	206 394
Sum anleggsmidler		53 840 615	53 629 397
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 081 504	298 947
Sum fordringer		1 081 504	298 947
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 341 855	3 833 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 341 855	3 833 222
Sum omløpsmidler		2 423 360	4 132 169
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 263 975</b>	<b>57 761 566</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	19 200	19 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>19 200</b>	<b>19 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	5 898 142	7 148 132
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 898 142</b>	<b>-7 148 132</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 878 942</b>	<b>-7 128 932</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 581 702	63 122 170
Øvrig langsiktig gjeld	1 171 507	989 169
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>61 753 209</b>	<b>64 111 339</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>61 753 209</b>	<b>64 111 339</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 092	12 971
Leverandørgjeld	204 290	546 810
Skyldige offentlige avgifter	35 106	16 618
Annen kortsiktig gjeld	132 220	202 760
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>389 708</b>	<b>779 159</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>62 142 916</b>	<b>64 890 497</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>56 263 975</b>	<b>57 761 566</b>



Organisasjonsnr: 950 158 328  
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 64

Keyserløkka Sør Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Keyserløkka Sør Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 18:00 og lukker 24. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/64>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler legges i styrets postkasse på Villa Solhaug innen stemmefristen utgår.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Keyserløkka Sør Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Eirik Ahdell er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Frank J. Liland og Anders Ryen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 27



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eirik Ahdell

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jens M. Thorstensen
- Knut Olav Haraldseid

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frank Jørgen Liland

**Vedlegg**

1. valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 7

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Eirik Ahdell

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Knut Olav Haraldseid



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eirik Ahdell	Einars Vei 16
Nestleder	Knut Olav Haraldseid	Einars Vei 18
Styremedlem	Tore Dyrhaug Mo	Einars Vei 20
Styremedlem	Sølvi Paulsen	Einars Vei 30
Styremedlem	Anders Ryen	Einars Vei 30
Varamedlem	Frank Jørgen Liland	Einars Vei 33
Varamedlem	Jens M Thorstensen	Eindrives Vei 6

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

#### Varadelegert

Eirik Ahdell Einars Vei 16

### Valgkomiteen

Mikkel Berg-Nordlie Einars Vei 14  
Su Thet Mon Einars Vei 26

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Keyserløkka Sør Borettslag

Borettslaget består av 192 andelsleiligheter.

Keyserløkka Sør Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950158328, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 41 67

Første innflytting skjedde i 1953. 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 Sør Borettslag har 1 timesansatt renholder. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

Ferdigstilling av de siste 5 elbilladere i enden av Einars vei.  
Ferdigstilling av etterarbeid Villa Solhaug.(godkjenning som utleielokale).  
Flytting av søppelstativ i Eindrides vei.  
Løpende vedlikehold og administrasjon.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra salg av loftsareal.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i oppgraderinger av villa Solhaug og slutføring av sykkelboder og el-billading.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgang på borettslagets 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 2024

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

### Generelt vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 110 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret(tilsynsgebyr). Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2039.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% for 2024.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Keyserløkka Sør

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Keyserløkka Sør som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

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

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

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

Oslo, 7. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 353 010</b>	<b>5 236 831</b>	<b>3 353 010</b>	<b>2 033 652</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 249 990	1 770 239	2 662 900	1 845 652
Tilbakeføring av avskrivning	15 189 443	36 367	21 000	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	664 923	-664 923	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -977 016	-28 871	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -2 540 468	-2 995 608	-590 000	-2 441 000
Endring i depositum gjennom året	100 000	0	100 000	100 000
Innsk. øremerk. bankkto	-6 229	-1 025	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 319 357</b>	<b>-1 883 821</b>	<b>2 193 900</b>	<b>-495 348</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 033 652</b>	<b>3 353 010</b>	<b>5 546 910</b>	<b>1 538 304</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 423 360	4 132 169		
Kortsiktig gjeld	-389 708	-779 159		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 033 652</b>	<b>3 353 010</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 120 627	10 477 326	12 095 000	12 114 000
Andre inntekter	3	648 026	492 259	84 000	60 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 768 653</b>	<b>10 969 585</b>	<b>12 179 000</b>	<b>12 174 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-102 706	-118 393	-98 000	-121 600
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-189 443	-36 367	-21 000	0
Revisjonshonorar	6	-13 000	-12 250	-12 500	-13 000
Andre honorarer		-30 000	-100 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-219 565	-210 715	-220 000	-232 739
Konsulenthonorar	7	-90 019	-41 976	-84 000	-80 000
Kontingenter		-38 400	-38 200	-38 200	-38 400
Drift og vedlikehold	8	-2 711 910	-2 172 331	-1 200 000	-1 110 000
Forsikringer		-650 363	-682 054	-740 000	-510 000
Kommunale avgifter	9	-1 937 277	-1 616 462	-1 930 400	-2 236 609
Energi/fyring		-336 183	-437 294	-390 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 233 905	-1 061 958	-1 110 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	10	-882 717	-814 621	-1 200 000	-724 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 735 488</b>	<b>-7 642 621</b>	<b>-7 374 100</b>	<b>-7 086 348</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 033 165</b>	<b>3 326 964</b>	<b>4 804 900</b>	<b>5 087 652</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	80 388	35 850	25 000	0
Finanskostnader	12	-2 863 563	-1 592 575	-2 167 000	-3 242 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 783 175</b>	<b>-1 556 725</b>	<b>-2 142 000</b>	<b>-3 242 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 249 990</b>	<b>1 770 239</b>	<b>2 662 900</b>	<b>1 845 652</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 249 990	1 770 239		

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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	47 725 045	47 725 045
Rehabilitering	14	0	664 923
Tomt		4 828 916	4 828 916
Andre varige driftsmidler	15	991 693	204 120
Aksjer og andeler	16	600	600
Miljøbankkonto, øremerket		294 361	205 794
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>53 840 615</b>	<b>53 629 397</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		335 765	298 947
Andre kortsiktige fordringer	17	745 740	0
Driftskonto OBOS-banken		565 101	254 528
Skattetrekkkonto OBOS-banken		24 500	4 455
Sparekonto OBOS-banken		752 250	3 574 234
Sparekonto OBOS-banken II		5	5
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 423 360</b>	<b>4 132 169</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 263 975</b>	<b>57 761 566</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 191 * 100		19 200	19 200
Udekket tap	18	-5 898 142	-7 148 132
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 878 942</b>	<b>-7 128 932</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	60 581 702	63 122 170
Borettsinnskudd	20	784 400	784 400
Annen langsiktig gjeld	21	100 000	0
Avsetning bomiljøtiltak	21	287 107	204 769
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>61 753 209</b>	<b>64 111 339</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		204 290	546 810



10

Keyserløkka Sør Borettslag

Skyldige offentlige avgifter	22	35 106	16 618
Påløpte renter		18 092	12 971
Annen kortsiktig gjeld	23	132 220	202 760
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>389 708</b>	<b>779 159</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 263 975</b>	<b>57 761 566</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

---

Pantstillelse	24	96 379 400	96 379 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2024

Styret i Borettslaget Keyserløkka Sør

Eirik Ahdell /s/

Tore Dyrhaug Mo /s/

Sølvi Paulsen /s/

Anders Ryen /s/

Knut Olav Haraldseid /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	11 428 119
Parkering	331 200
Leietillegg for påbygg	197 508
Forretningslokale	138 000
Eiendomsskatt	34 000
Garasje	12 300
Strøm Kjellerbod	2 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 143 127</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-22 200
Garasje	-300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 120 627</b>

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

Brøyting - Keyserløkka Syd Garasjelag	3 756
Festeavgift - Keyserløkka Syd Garasjelag	5 244
Bistand splitte leilighet	8 548
Salg av loftsareal	462 828
Nettinnbetalinger	3 900
Nøkler	8 150
Utleie	155 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>648 026</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-43 500
Påløpte feriepenger	-5 220
Arbeidsgiveravgift	-53 399
Yrkesskadeforsikring	-587
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-102 706</b>

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 2022/2023, og er på kr 300 000.

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

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

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 488
Andre konsulenthonorarer	-57 531
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-90 019</b>

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

R. Bergersen	-204 308
Kostnadsføring i prosjektet	-315 683
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-519 991</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-749 511
Drift/vedlikehold VVS	-101 111
Drift/vedlikehold elektro	-70 830
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-554 069
Drift/vedlikehold brannsikring	-616 018
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-83 511
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 869
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 711 910</b>

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

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

Eiendomsskatt	-34 023
Vann- og avløpsavgift	-1 342 885
Feieavgift	-23 970
Renovasjonsavgift	-536 398
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 937 277</b>

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

Lokalleie	-14 200
Container	-67 848
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-43 089
Diverse leiekostnader/leasing	-10 800
Lyspærer og sikringer	-7 275
Vaktmestertjenester	-356 425
Renhold ved firmaer	-354 391
Andre fremmede tjenester	-5 014
Andre kontorkostnader	-5 652
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 992
Velferdskostnader	-15 013
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-882 717</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 245
Andre renteinntekter	912
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>80 388</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 856 125
Renter på leverandørgjeld	-3
Andre rentekostnader	-7 435
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 863 563</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.128/bnr.41 M. flere

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

R. Bergersen	32 466
Tronslien	1 023 956
Akitverte kostnader i balansen	-740 739
Kostnadsføring prosjekt	-315 683
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>0</b>

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

TP150PH flishogger	
Tilgang 2022	28 871
Avskrevet tidligere	-5 774
Avskrevet i år	-5 774
	17 323
Kubota F2400	
Tilgang 2002	164 116



14

Keyserløkka Sør Borettslag

Avskrevet tidligere	-164 115	1
Tørketrommel 2		
Tilgang 2017	33 387	
Avskrevet tidligere	-12 516	
Avskrevet i år	-2 086	18 785
Tørketrommel 3		
Tilgang 2021	67 076	
Avskrevet tidligere	-19 164	
Avskrevet i år	-9 582	38 329
Tørkeskap		
Tilgang 2017	157 165	
Avskrevet tidligere	-101 034	
Avskrevet i år	-16 839	39 292
Tørkeskap		
Tilgang 2017	33 387	
Avskrevet tidligere	-12 516	
Avskrevet i år	-2 086	18 785
Sykkelbod		
Tilgang 2023	740 739	
Avskrevet i år	-105 820	634 919
Garasjeanlegg		
Kostpris	5 238	
Tilgang 1987	30 000	35 238
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	236 277	
Avskrevet i år	-47 255	189 022
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>991 693</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-189 443</b>

**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**

Vedlegg 1

19 av 27

Årsrapport.pdf

BESKYTTET

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 18****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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-95 600 000
Nedbetalt tidligere	32 477 830
Nedbetalt i år	2 540 468
	-60 581 702
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-60 581 702</b>

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-287 107
Depositum	-100 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-387 107</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 606
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-35 106</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 220
-------------	--------



Midlertidig deposita	-127 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-132 220</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	784 400
Pantelån	60 581 702
<b>TOTALT</b>	<b>61 366 102</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91867694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Elbil-lading Sykkelbod	
2021	Nytt låssystem	
2021	Vannavrenning balkonger	
2021	Oppgradering til ledlys oppganger	
2020	Salg ny andelsleil. Einars vei 31	
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 sikringsskap	
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 Einarsvei 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 Einarsvei 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	



INNSTILLING

**Faste medlemmer for 2 år**

Leder: Eirik Ahdell Einars Vei

Nestleder: Knut Olav Haraldseid

Styremedlem: Jens M Thorstensen Eindrides Vei 6

**Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Varamedlem: Frank Jørgen Liland Einars Vei 33

Varamedlem: Ingen kandidat.

**Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**

Delegert: Eirik Ahdell.

Vara: Knut Olav Haraldseid.

**Valg av 1 medlemmer til valgkomité for 1 år**

Ingen kandidater



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 64 Selskapsnavn: Keyserløkka Sør Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Eirik Ahdell er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Frank J. Liland og Anders Ryen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Eirik Ahdell

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jens M. Thorstensen  
 Knut Olav Haraldseid

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Frank Jørgen Liland

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Eirik Ahdell

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Knut Olav Haraldseid



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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