

**ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON****Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

**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, 02.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 320 241	14 426 885
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 320 241</b>	<b>14 426 885</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		384 517	370 825
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		161 961	161 961
Annen driftskostnad		13 343 044	9 292 911
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 889 522</b>	<b>9 825 697</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 430 719</b>	<b>4 601 189</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		189 402	52 702
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>189 402</b>	<b>52 702</b>
Annen finanskostnad		2 420 224	1 348 305
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 420 224</b>	<b>1 348 305</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 230 822</b>	<b>-1 295 603</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-800 103</b>	<b>3 305 586</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-800 103</b>	<b>3 305 586</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-800 103</b>	<b>3 305 586</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-800 103	3 305 586
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-800 103</b>	<b>3 305 586</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		53 325 050	53 325 050
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 713 191	1 875 152
Sum varige driftsmidler		55 038 242	55 200 202
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		410 886	287 681
Sum finansielle anleggsmidler		410 886	287 681
Sum anleggsmidler		55 449 128	55 487 883
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		527 468	17 234
Sum fordringer		527 468	17 234
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 841 598	7 411 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 841 598	7 411 313
Sum omløpsmidler		10 369 066	7 428 547
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 818 194</b>	<b>62 916 430</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		26 700	26 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 700</b>	<b>26 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 040 090	7 165 687
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 040 090</b>	<b>7 165 687</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 066 790</b>	<b>7 192 287</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		50 593 043	53 737 947
Øvrig langsiktig gjeld		1 635 849	1 534 847
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 228 892</b>	<b>55 272 794</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 228 892</b>	<b>55 272 794</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		499 350	
Leverandørgjeld		1 991 486	409 280
Annen kortsiktig gjeld		31 676	42 069
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 522 512</b>	<b>451 349</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 751 404</b>	<b>55 724 143</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 818 194</b>	<b>62 916 430</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483983

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 158 506  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST  
Forretningsadresse: 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

#### 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: 950 158 506  
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 320 241	14 426 885
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 320 241</b>	<b>14 426 885</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		384 517	370 825
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		161 961	161 961
Annen driftskostnad		13 343 044	9 292 911
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 889 522</b>	<b>9 825 697</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 430 719</b>	<b>4 601 189</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		189 402	52 702
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>189 402</b>	<b>52 702</b>
Annen finanskostnad		2 420 224	1 348 305
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 420 224</b>	<b>1 348 305</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 230 822</b>	<b>-1 295 603</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-800 103</b>	<b>3 305 586</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-800 103</b>	<b>3 305 586</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-800 103</b>	<b>3 305 586</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-800 103	3 305 586
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-800 103</b>	<b>3 305 586</b>



Organisasjonsnr: 950 158 506  
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 325 050	53 325 050
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 713 191	1 875 152
Sum varige driftsmidler		55 038 242	55 200 202
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		410 886	287 681
Sum finansielle anleggsmidler		410 886	287 681
Sum anleggsmidler		55 449 128	55 487 883
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		527 468	17 234
Sum fordringer		527 468	17 234
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 841 598	7 411 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 841 598	7 411 313
Sum omløpsmidler		10 369 066	7 428 547
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 818 194</b>	<b>62 916 430</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		26 700	26 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>26 700</b>	<b>26 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	11 040 090	7 165 687
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11 040 090</b>	<b>7 165 687</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11 066 790</b>	<b>7 192 287</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 593 043	53 737 947
Øvrig langsiktig gjeld	1 635 849	1 534 847
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>52 228 892</b>	<b>55 272 794</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>52 228 892</b>	<b>55 272 794</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	499 350	
Leverandørgjeld	1 991 486	409 280
Annen kortsiktig gjeld	31 676	42 069
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 522 512</b>	<b>451 349</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>54 751 404</b>	<b>55 724 143</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>65 818 194</b>	<b>62 916 430</b>



Organisasjonsnr: 950 158 506  
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 60

Keyserløkka Øst Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Keyserløkka Øst 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.

### Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:00, Hasle kike.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rikare dyreliv på Keyserløkka!
8. Radonmåling
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Keyserløkka Øst 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styret foreslår Jardar Bakke som møteleder.

Forslag til vedtak  
Jardar Bakke velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap 2023**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.



Sak 7

## Rikare dyreliv på Keyserløkka!

Forslag fremmet av:

Kjetil Tvedt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at Keyserløkka øst setter seg som mål at vi legg bedre til rette for eit rikare dyreliv. Dette kan f.eks inkludere at ein vurderer å ha meir eng der det i dag er gras, gjerne vurderer det på alle areal utanom arealet rundt skøytebanen (mellom Grenseveien, Finns vei, Einars vei.

Vidare kan ein la det gro igjen i det vesle skogholtet mellom blokkene i Finns vei og Økernveien, dette vil kunne leggje til rette for at dyr kan etablere seg her.

### Styrets innstilling

Styret er opptatt av å tilrettelegge for biologisk mangfold. Vi har nylig etablert to blomsterenger på området i samarbeid med fagekspertise. Vi har dialog med firmaet som klipper plenene, med tanke på å la områder stå uklippet i perioder, f.eks. når kløveren blomstrer. Vi dekker også beboeres utlegg til planting av bievennlige planter utenfor oppgangene, etter søknad.

Styret ser en rekke utfordringer med forslaget slik det fremstilles: For det første er det langt flere områder enn rundt skøytebanen som brukes til rekreasjonsformål og hvor det ikke bør etableres blomsterenger. For det andre er det områder som ikke egner seg, blant annet knyttet til grunn- eller solforhold. For det tredje er det svært kostbart å etablere blomsterenger i så stort omfang. Det vil antakelig være behov for å ta opp lån og øke felleskostnader. Vi har en rekke andre vedlikeholdsoppgaver i årene fremover, som styret mener bør prioriteres.

I første omgang må vi la de eksisterende områdene bli godt etablert, men på sikt kan de utvides. Om vi skal utvide blomsterenger, la "skog" gro igjen osv. bør utredes og eventuelt lages en plan da det er mange meninger om hvordan området vårt skal forvaltes. I første omgang går styret i dialog med de som klipper plenene slik at vi veksler på og lar flere områder stå uklippet i lengre perioder.

### Forslag til vedtak 1

GF ber styret om å gå i dialog med gartner om etablering av eng på alle områder der det er plen, unntatt området rundt skøytebanen, samt å la ulike "skogsområde" på Keyserløkka Øst gro igjen med tanke på å få eit rikare dyreliv.

### Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at forslaget utredes nærmere og at det lages en plan for utvikling av det biologiske mangfoldet.



Sak 8

## Radonmåling

Forslag fremmet av:

Anne Andersson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vårt brl. har det aldri vært gjennomført konkrete radon-målinger i alle leilighetene. Dette ber jeg styret gjøre i neste periode ikke minst pga. av flere innflyttede (også med barn som sikkert leker på gulvet)

Jeg har følgende opplysning fra styret ved en tidligere anledning.

"..... ikke kjenne til hvor det går gjennomgående kanaler på kryss og tvers i et 70 år gammelt bygg" Og det kan også være sprekker i et 70 år gammelt bygg på helt tilfeldige steder. Der kan den tunge gassen RADON sakte og sikker sive inn. Spesielt på badet der vi har nyere og smalere rør enn de gamle.

Strålevernet har nå også innskjerpet tiltaksgrensen til 100 bq. iflg huseiernes Landsforbund. (tidligere 200 Bq i bolig) Tiden er derfor moden for at alle leilighetene bør måles ved felles utdeling og innsamling av måle-bokser.

### Styrets innstilling

Det er blitt gjennomført måling i alle leiligheter, men de to siste målingene er gjennomført etter DSAs anbefalinger, dvs. "blokken som en enhet". Da anbefales det at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles (1. etasje + kjeller). Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Her har vi bruk mellom 20 og 30 %. Det måles i minimum to oppholdsrom i hver leilighet. Dersom en måling av blokken som helhet er utført på anbefalt måte og viser at radonnivåene er lave, kan man anta at nivåene er lave også i de leilighetene som ikke er målt.

Forslagsstiller har tatt opp borettslagets praksis med Bydelsoverlegen, men styret har ikke fått pålegg om å endre måten vi har gjennomført målingene på.

Det er iverksatt tiltak i to blokker og det vil være naturlig at disse ikke måles som en enhet, men individuelt.

Dersom det skal måles i alle leiligheten samt kjellere vil det være nærmere 600 sporfilmer som skal administreres og vil være behov for bistand til utlevering og innsamling.

Pr. april 2024 fremgår det ikke av DSAs veiledere at det skal være nye grenser eller noe skjerpelse i forhold til tidligere verdier.

Styret mener at det ikke er nødvendig å gjennomføre måling i alle leiligheter, men at det er tilstrekkelig å fortsatt måle blokkene som en helhet med unntak av de blokkene hvor det er iverksatt tiltak.

### Forslag til vedtak 1

I vårt brl. har det aldri vært gjennomført konkrete radon-målinger i alle leilighetene. Dette ber jeg styret gjøre i neste periode ikke minst pga. av flere innflyttede (også med barn som sikkert leker på gulvet)

### Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises. Styret gjennomføre kommende måling som tidligere.



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stein Bugge

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

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Morten Kolstad

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Therese Halvorsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henriette Magnus
- Thomas Jørgensen

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Nina T. Andresen

Sak 10

## 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:

- Stein Bugge

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:



- Morten Uhlen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stein Bugge	Finns vei 5
Nestleder	Martin Hovda Haugsand	Finns vei 10
Styremedlem	Live Årstein	Grenseveien 41
Styremedlem	Nina Sømmer Andresen	Bergljots vei 2
Styremedlem	Morten Uhlen	Økernveien 78
Varamedlem	Morten Nuland Kolstad	Einars vei 15
Varamedlem	Henriette Magnus	Einars vei 19

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Stein Bugge		Finns vei 5
Varadelegert		
Martin Hovda Haugsand		Finns vei 10

### Valgkomiteen

Nina Terese Andresen	Einars vei 19
Thomas Jørgensen	Finns vei 1

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Keyserløkka Øst Borettslag

Borettslaget består av 268 andelsleiligheter.

Keyserløkka Øst Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950158506, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 42 52

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten ble kjøpt i 1990.

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

Keyserløkka Øst Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid 2023

Det er avholdt 14 styremøter og behandlet 215 saker. Det er registrert 10 eierskifter. Det er bruksoverlatelse i 10 andeler (4 kommunale). Overnattingsrommet var leid ut i 113 dager og velferdsrommet 30 ganger i 2023. «Klubben» får låne velferdsrommet til sine aktiviteter.

Av saker kan nevnes; betaling i fellesvaskeri og fremtidens vaskeri. Det er funnet en løsning for å kunne ta betalt i vaskeriet. Dette vil bli iverksatt i løpet av 2024. Det sees også på «fremtidens» vaskeri (kjøpe eller lease). En lenge pågående sak for brudd på husordensreglene og vesentlig mislighold fra andelshaver ble avsluttet med et salgspålegg. Skifte av låssystem som vil skje første halvår i 2024.

Det mottas jevnlig henvendelser om brudd på husordensregler; festbråk, støy, hensettelse av avfall og andre brudd på våre husordensregler. Slike saker kan være vanskelig, men bør forsøkes løst på laveste nivå. Det vi ser at den som føler seg plaget av bråk og andre brudd på våre husordensregler ringer på og tar det opp direkte med naboen det gjelder. Dersom vedkommende ikke er lydhør for klagen(e) kan man ta kontakt med styret.

Med bakgrunn i at vann- og avløpsgebyret i Oslo kommune skal opp og forventes å øke betydelig de nærmeste årene er det besluttet å installere vannmålere. Dette vil si at vi går fra å ha stipulert forbruk for hver kvadratmeter bruksareal boligen har til å betale for reelt forbruk vann inn/ut. Samtidig med denne jobben vil de eldre stoppekranene i kjellerne bli skiftet ut. Arbeidet blir gjort i 2024.

Tjenesteleiligheten ble solgt i august for Kr. 4 850 000 og er gjort om til andelsleilighet slik at borettslaget nå har 268 andeler.

Skjeggkre har gjort sitt inntog i borettslaget og det ble behandlet fem oppganger i 2023. Det aller beste rådet mot skjeggkre å unngå å ta med de med deg hjem. De bor gjerne i pappesker eller kan komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer og lignende. Derfor anbefales det at du pakker ut nye ting ute og kaster emballasjen så raskt som mulig.

Vedlikeholdsprosjekter som er gjennomført:

- Rehabilitering av røykkanalene påbegynt og avsluttes Q1 2024

Det er mottatt ett nabovarsel; Årlovs vei. Nabovarsler blir lagt ut på Vibbo slik at det er mulig å komme med innspill i saken til kommunen.

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

**Tiltak som er planlagt eller vurderes de neste 1 til 7 årene:**

Kategori	Underkategori	Tittel	Dato	Status
Brannsikkerhet	Brannslukningsutstyr	Skifte av brannslukkere (10 år)	2032	Planlagt
Elektro	Inntakskabler og hovedtavler	Fornye inntaksrommene	2030	Planlagt
Bygning utvendig	Takluker, overlys og takvinduer	Skifte takluker	2030	Til vurdering
VVS	Ventilasjon	Oppgradere ventilasjonsanlegget	2030	Til vurdering
VVS	Ventilasjon	Renset kanaler utluft kjøkken og bad	2027	Planlagt



Brannsikkerhet		5 års kontroll av brannslukkere	2027	Planlagt
Bygning utvendig	Tak, torg og takterrasser	Legge om tak Ev 17-19	2027	Til vurdering
Bygning utvendig	Tak, torg og takterrasser	Andre halvdel tak over Bunnpris	2026	Til vurdering
Elektro	Inntakskabler og hovedtavler	Skifte dørene til inntaksrom	2025	Til vurdering
Uteområder		Sykkeltiltak (oppbevaring)	2025	Til vurdering
Bygning innvendig		Radonmålinger 2024-2025	2025	Planlagt
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vedlikehold takskjegg	2025	Til vurdering
Uteområder	Systemer for avfall og gjenvinning	Vask av avfallsbrønnene	2024	Planlagt
Brannsikkerhet	Piper og ildsteder	Rehabilitering av skorsteinenes røykkanal	2024	Planlagt
Bygning innvendig		Ventilasjon kjellere	2024	Til vurdering
Bygning utvendig	Vinduer, dører og porter	Male vinduer utvendig	2024	Til vurdering
Tele og automatisering	Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer	Porttelefonanlegg	2024	Til vurdering
Bygninger innvendig		Skifte systemlåser	2024	Planlagt
Elektro		Endre jording på soil- og vannrør i kjeller	2024	Planlagt
Elektro	Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt	Skifte belysning loft og kjeller til LED	2024	Planlagt
Bygning innvendig	Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.	Sykkeltiltak innvendig	2024	Til vurdering
VVS	Stoppekran, sluk og armaturer	Skifte stoppekraner i kjeller	2024	Planlagt
VVS		Installere vannmålere	2024	Planlagt

## Utførte tiltak:

Kategori	Tittel	Dato	Status
Elektro	Utskifting av hele det elektriske anlegg	1994	Ferdigstilt
VVS	Utrekksledninger fra blokkene til kloakkledning	1995	Ferdigstilt
VVS	Baderom og rør rehabilitert	1998	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Skiftet tak	2000	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Pipene rehabilitert over tak	2000	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Skifte entredører i 26 leiligheter	2003	Ferdigstilt
Tele og automatisering	Dørtelefoner	2006	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Skiftet samtlige systemsylindere	2007	Ferdigstilt



Bygning innvendig	Skiftet dører til oppgangene	2007	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Drenering rundt blokkene	2007	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Fasaderehabilitering og nye balkonger ferdigstilt	2010	Ferdigstilt
Uteområder	Nye avfallsbrønner	2011	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Vaskeriene rehabilitert	2012	Ferdigstilt
Uteområder	Lekeområder/skøytebane ferdigstilt	2012	Ferdigstilt
Uteområder	Uterehabiliteringen ferdigstilt	2013	Ferdigstilt
Uteområder	Parsell- og frukthage etablert	2014	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Ny garasje vaktmester	2014	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Etablert overnattingsrom	2015	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Get Safe med brannvarsling til sentral	2016	Ferdigstilt
VVS	Renset kanaler utluft kjøkken og bad	2017	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Oppgradert til Get Safe 2.0	2018	Ferdigstilt
Uteområder	Treplanen (2014-18)	2018	Ferdigstilt
VVS	Rehabiliterert toaletter og badrom vedlferdslokaler	2018	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Skiftet røykluke punkthus	2018	Ferdigstilt
Elektro	Infrastruktur ladeanlegg EI-biler	2019	Ferdigstilt
Elektro	LED belysning i oppgangene	2020	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Oppussing oppgangene	2020	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Skifte røykluker resterende punkthus	2021	Ferdigstilt
VVS	Pipevindhatt stamme 39	2022	Ferdigstilt
Tele og automatisering	Oppgradert kabelnett til Docsis 3.1	2022	Ferdigstilt
Uteområder	Vedlikehold uteområder	2022	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Skiftet brannslukker i leilighet	2022	Ferdigstilt
Uteområder	Etablere blomstereng x 2	2022	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Vasket samtlige blokker utvendig	2022	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Byttet og kontrollert brannslukkere i fellesarealer	2022	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Leil. 1014 - vedlikehold og utskifting i baderom	2022	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Inspeksjon av tak og takrenner	2022	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Skiftet panelovner i kjeller Finns vei 7	2023	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Satt inn panelovner i kjellerlokaler GV 39	2023	Ferdigstilt
Uteområder	Vask av avfallsbrønnene	2023	Ferdigstilt
Elektro	Skifte belysning i vaskeri til LED	2023	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Solgt tjenesteleiligheten, 1014	2023	Ferdigstilt



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av piper og prisvekst.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **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. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Keyserløkka Øst Borettslag.

### **Lån**

Keyserløkka Øst Borettslag har ett lån i OBOS-banken. Flytende rente, 5,45 % ved årsslutt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr. 285 000 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 Keyserløkka øst Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

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

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

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

Oslo, 4. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

**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>6 977 198</b>	<b>7 849 985</b>	<b>6 977 198</b>	<b>7 846 554</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-800 103	3 305 586	2 731 300	1 462 000
Fradrag for nye anleggsmidler		0	-815 000	0	0
Tillegg for salg av tjenesteleilighet	16	4 674 506	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	161 961	161 961	66 000	66 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	53 470 180	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-56 615 085	-3 523 900	-3 363 000	-3 131 000
Endring i depositum gjennom året	19	-18 000	0	-18 000	-18 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		4 500	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-8 703	-1 434	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>869 356</b>	<b>-872 787</b>	<b>-583 700</b>	<b>-1 621 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 846 554</b>	<b>6 977 198</b>	<b>6 393 498</b>	<b>6 225 554</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		10 369 066	7 428 547		
Kortsiktig gjeld		-2 522 512	-451 349		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 846 554</b>	<b>6 977 198</b>		

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 093 482	13 778 498	15 174 000	15 092 000
Ladeinntekter EL-bil		110 723	76 170	60 000	100 000
Andre inntekter	3	116 036	572 217	120 000	125 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 320 241</b>	<b>14 426 885</b>	<b>15 354 000</b>	<b>15 317 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-47 517	-45 825	-47 500	-48 000
Styrehonorar	5	-337 000	-325 000	-337 000	-350 000
Avskrivninger	14	-161 961	-161 961	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-15 500	-14 750	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-271 225	-260 290	-272 000	-285 000
Konsulenthonorar	7	-160 415	-251 177	-60 000	-250 000
Kontingenter		-53 400	-53 200	-53 400	-53 000
Drift og vedlikehold	8	-5 965 337	-2 485 303	-3 000 000	-2 524 000
Forsikringer		-819 265	-744 786	-800 000	-901 000
Kommunale avgifter	9	-2 320 566	-2 021 039	-2 382 800	-2 762 000
Energi/fyring		-333 293	-476 534	-480 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 657 092	-1 426 103	-1 560 000	-1 752 000
Andre driftskostnader	10	-1 746 950	-1 559 728	-1 710 000	-1 767 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 889 522</b>	<b>-9 825 697</b>	<b>-10 783 700</b>	<b>-11 174 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 430 719</b>	<b>4 601 189</b>	<b>4 570 300</b>	<b>4 143 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	189 402	52 702	20 000	0
Finanskostnader	12	-2 420 224	-1 348 305	-1 859 000	-2 681 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 230 822</b>	<b>-1 295 603</b>	<b>-1 839 000</b>	<b>-2 681 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-800 103</b>	<b>3 305 586</b>	<b>2 731 300</b>	<b>1 462 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-800 103	0		



Keyserløkka Øst Borettslag

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

### BALANS E

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	46 740 925	46 740 925
Tomt		6 584 125	6 584 125
Andre varige driftsmidler	14	1 713 191	1 875 152
Miljøbankkonto, øremerket		410 886	287 681
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 449 128</b>	<b>55 487 883</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		451 368	17 234
Andre kortsiktige fordringer	15	76 100	0
Driftskonto OBOS-banken		3 569 586	1 356 620
Sparekonto OBOS-banken		6 267 304	6 050 597
Sparekonto OBOS-banken II		4 708	4 095
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 369 066</b>	<b>7 428 547</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 818 194</b>	<b>62 916 430</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 267 * 100		26 700	26 600
Opptjent egenkapital		11 040 090	7 165 687
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>16</b>	<b>11 066 790</b>	<b>7 192 287</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	50 593 043	53 737 947
Borettsinnskudd	18	1 055 100	1 050 600
Annen langsiktig gjeld	19	180 000	198 000
Avsetning bomiljøtiltak		400 749	286 247
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>52 228 892</b>	<b>55 272 794</b>



Keyserløkka Øst Borettslag

## KORTSIKTIG

### GJELD

Leverandørgjeld	1 991 486	409 280
Påløpte renter	242 887	0
Påløpte avdrag	256 463	0
Hagelagets midler	31 676	42 069
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>2 522 512</b>	<b>451 349</b>

### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**65 818 194 62 916 430**

Pantstillelse	20	98 067 600	98 067 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024

Styret i Borettslaget Keyserløkka Øst

Stein Bugge /s/

Live Årstein /s/

Nina Sømmer Andresen /s/

Morten Uhlen /s/

Martin Hovda Haugsand /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 318 924
Kabel-TV	1 308 720
Lokaler	523 260
Trappevask	446 880
Parkeringsleie	258 800
Leietillegg for påbygg	139 104
Leie	87 000
Lagerlokale	30 096
Ekstra kjellerbod	13 050
Eiendomsskatt	7 064
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 132 898</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-33 816
Parkering	-5 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 093 482</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	5 200
Eiendomsskatt, viderefakturert barnehagen	11 325
Festeavgift, viderefakturert barnehagen	1 500
Kommunale avgifter, viderefakturert barnehagen	43 720
Nettinnbetalinger	17 500
Leieinntekter velferdsrom og overnattingsrom	36 791
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>116 036</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 517
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-47 517</b>

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

### NOTE: 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 337 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 9 757, jf. noten om andre driftskostnader.



Keyserløkka Øst Borettslag

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-49 125
OBOS Prosjekt AS	-78 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 440
Rune Kristiansen takst AS	-9 000
Fornebu Forvaltning AS	-8 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-160 415</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt, prosjektledelse	-369 316
Pewi AS, rehabilitering av skorsteiner	-3 890 249
Henry Hansen & sønn AS, kostnadsoverslag omtekkning av tak	-31 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
Plan - og bygningsetaten	-7 321
Viderefakturering for ekstra arbeid ved rehabilitering av røykkanaler	52 543
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 246 281</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-119 797
Drift/vedlikehold VVS	-24 153
Drift/vedlikehold elektro	-91 892
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-703 739
Drift/vedlikehold brannsikring	-399 342
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-185 156
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 350
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-98 822
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-35 968
Kostnader leiligheter, lokaler	-21 738
Egenandel forsikring	-34 100
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 965 337</b>

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

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-39 267
Vann- og avløpsavgift	-1 307 887
Feieavgift	-29 835
Renovasjonsavgift	-943 577
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 320 566</b>



Keyserløkka Øst Borettslag

## NOTE: 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-98 075
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 647
Driftsmateriell	-25 163
Lyspærer og sikringer	-2 534
Vaktmestertjenester	-646 810
Renhold ved firmaer	-621 228
Snørydding	-5 205
Gressklipping	-165 051
Andre fremmede tjenester	-107 133
Kontor- og datarekvisita	-827
Trykksak	-709
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 757
Telefon, annet	-12 543
Porto	-440
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 578
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-20 074
Bank- og kortgebyr	-3 038
Velferdskostnader	-3 187
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 746 950</b>

## NOTE: 11

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 512
Renter av sparekonto i OBOS-banken	175 531
Andre renteinntekter	3 359
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>189 402</b>

## NOTE: 12

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-217 705
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 202 519
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 420 224</b>

## NOTE: 13

### BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.128/bnr.42 M. flere

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



Keyserløkka Øst Borettslag

## NOTE: 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykkvasker		
Tilgang 2017	187 500	
Avskrevet tidligere	-149 550	
Avskrevet i år	-26 785	11 165
Traktor		
Tilgang 2022	815 000	
Avskrevet tidligere	-116 429	
Avskrevet i år	-116 429	582 143
Sykelbod		
Tilgang 2020	112 500	
Avskrevet tidligere	-33 750	
Avskrevet i år	-11 250	67 500
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 034 263	
Anlegget avskrives ikke.		1 034 263
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	62 450	
Avskrevet tidligere	-62 449	1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	48 107	
Avskrevet tidligere	-22 491	
Avskrevet i år	-7 497	18 119
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 713 191</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-161 961</b>

## NOTE: 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	76 100
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>76 100</b>

## NOTE: 16

### EGENKAPITAL

Egenkapital 31.12.2022	7 192 287
Salg av tjenesteleilighet	4 674 506
Innskudd andelskapital 1 ny leilighet	100
Årsresultat 2023	-800 103
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>11 066 790</b>



Keyserløkka Øst Borettslag

**NOTE: 17**

**PANTE- OG  
GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2010	-81 524 866
Nedbetalt tidligere	27 786 919
Nedbetalt i år	53 737 947

0

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2023	-53 470 180
Nedbetalt i år	2 877 137

50 593 043

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-50 593 043**

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953 -1 050 600

Økning i år -4 500

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 055 100**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositu m -180 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-180 000**

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 055 100
Pantelån	50 593 043
Påløpte avdrag	256 463
<b>TOTALT</b>	<b>51 904 606</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651903. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 60 Selskapsnavn: Keyserløkka Øst Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



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.