



Årsmøte 2022

0064 Keyserløkka Sør Borettslag

Til andelseierne i Keyserløkka Sør Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 19.mai 2022 kl. 18.00 i Hasle kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Keyserløkka Sør Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Keyserløkka Sør Borettslag
avholdes torsdag 19.mai 2022 kl. 18.00 i Hasle kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Festeavtale med Keyserløkka Sør Garasjelag
- B) Arbeide videre med å konkretisere forslag om nabolagskafé i det gule huset
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 17.3.2022

Styret i Keyserløkka Sør Borettslag

Jens M Thorstensen Eirik Ahdell Ann Macdonald Bækken

Tore Dyrhaug Mo Sølvi Paulsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens M Thorstensen	Eindrides Vei 4
Nestleder	Eirik Ahdell	Einars Vei 16
Styremedlem	Ann Macdonald Bækken	Eindrides Vei 4
Styremedlem	Tore Dyrhaug Mo	Einars Vei 20
Styremedlem	Sølvi Paulsen	Einars Vei 30
Varamedlem	Thomas Tennesand Eng	Einars Vei 28
Varamedlem	Frank Jørgen Liland	Einars Vei 33

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jens M Thorstensen	Eindrides Vei 4
Varadelegert	Sølvi Paulsen	Einars Vei 30

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Keyserløkka Sør Borettslag

Borettslaget består av 191 andelsleiligheter.

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

Einars Vei 8-42, 23-33

Eindrides Vei 1-3, 2-6

Gårds- og bruksnummer:

128 41 67

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

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

Keyserløkka Sør Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2021/2022

- iLOQ batteriløst digitalt låssysteme installert i alle oppganger og i dører til fellesarealer i borettslaget. Systemet er levert av R. Bergesen - Sikkerhet & design
- Digital løsning for reservasjon og betaling i vaskeriene etablert. System levert av DSI
- Avtale med ny leverandør av vaktmestertjenester er inngått. Ny leverandør er Gamle Oslo Servicesentral
- Fornyelse av avtale for internett og TV med Telia. Oppgradering av nettet utført av Telia.
- Utførelse av rens av ventilasjonskanaler i alle byggene
- To ekstraordinære generalforsamlinger ble gjennomført høsten 2021. Vedtak i generalforsamlinger var blant annet om bygging av sykkelboder og etablering av løsning for lading av el-bil på parkeringsplassene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 11 581 838.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av loftsareal, se note 3. Andre inntekter består i hovedsak av nevnte salg av loftsareal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 574 992.

Dette er 1 061 200 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak installasjon av nytt låssystem og hovedrengjøring i alle oppganger.

Resultat

Årets resultat på kr 2 932 038 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 236 830 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 200 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 vil øke som en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Leien for parkeringsplass vil bli satt opp til kr 300 fra 1.6.2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Keyserløkka Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Keyserløkka Sørs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 29. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		11 431 412	5 030 954	11 431 412	5 482 497
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 932 038	9 932 449	2 880 300	2 603 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	30 593	21 011	21 000	21 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-828 383	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-67 076	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-9 090 237	-2 729 719	-2 912 000	-3 268 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	5 000	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-6 194 582	6 400 458	-10 700	-643 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 236 830	11 431 412	11 420 712	4 838 697
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 160 967	11 993 894		
Kortsiktig gjeld		-924 136	-562 482		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 236 830	11 431 412		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 365 358	10 278 235	10 350 000	10 483 000
Salg anleggsmidler		0	6 745 146	0	0
Andre inntekter	3	1 216 480	733 461	234 000	24 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 581 838	17 756 842	10 584 000	10 507 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 474	-147 246	-143 500	-100 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-300 000
Avskrivninger	14	-30 593	-21 011	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 825	-11 000	-10 000
Andre honorarer		-30 000	-30 000	-30 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-205 580	-200 565	-206 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-74 166	-80 366	-96 000	-84 000
Kontingenter		-38 000	-37 800	-37 800	-38 200
Drift og vedlikehold	8	-2 124 974	-1 456 272	-1 320 000	-1 500 000
Forsikringer		-645 595	-571 396	-645 000	-675 000
Kommunale avgifter	9	-1 552 240	-1 498 864	-1 513 400	-1 601 600
Energi/fyring		-303 870	-138 152	-180 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-969 381	-917 831	-940 000	-980 000
Andre driftskostnader	10	-1 280 869	-954 965	-1 110 000	-1 140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 574 992	-6 323 292	-6 513 700	-7 039 800
DRIFTSRESULTAT		4 006 846	11 433 550	4 070 300	3 467 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 090	24 210	30 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 088 897	-1 525 311	-1 220 000	-874 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 074 807	-1 501 101	-1 190 000	-864 000
ÅRSRESULTAT		2 932 038	9 932 449	2 880 300	2 603 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 932 038	9 932 449		

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 725 045	47 725 045
Tomt		4 828 916	4 828 916
Andre varige driftsmidler	14	211 616	175 134
Aksjer og andeler	15	600	600
SUM ANLEGGSMIDLER		52 766 177	52 729 695
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 576	234 668
Driftskonto OBOS-banken		915 653	849 108
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 376
Sparekonto OBOS-banken		5 236 733	10 908 742
Sparekonto OBOS-banken II		5	0
SUM OMLØPSMIDLER		6 160 967	11 993 894
SUM EIENDELER		58 927 144	64 723 589
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 100
Udekket tap	16	-8 918 370	-11 850 409
SUM EGENKAPITAL		-8 899 170	-11 831 309
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	66 117 778	75 208 015
Borettsinnskudd	18	784 400	784 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 902 178	75 992 415
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		590 312	94 039
Skyldige offentlige avgifter	19	127	4 560
Påløpte renter		5 797	6 781
Annen kortsiktig gjeld	20	327 900	457 102
SUM KORTSIKTIG GJELD		924 136	562 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 927 144	64 723 589
Pantstillelse	21	96 379 400	96 379 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.3.2022

Styret i Borettslaget Keyserløkka Sør

Jens M Thorstensen /s/

Sølvi Paulsen /s/

Ann Macdonald Bækken /s/

Eirik Ahdell /s/

Tore Dyrhaug Mo /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 938 494
Parkering	167 700
Leietillegg påbygg	150 264
Forretningslokale	108 000
Garasje	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 372 858

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 365 358

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri-inntekter	33 515
Viderefakturert advokatkostnader	10 000
Festeavgift viderefakturert Keyserløkka Sør garasjelag	8 100
Snømåking viderefakturert Keyserløkka Sør garasjelag	5 801
Tilbakebetaling vedr. garantikonto i Handelsbanken	5 714
Salg av loftsareal	1 032 000
Nettinnbetalinger	4 100
Nøkler og skilt	72 400
Salg av tørkestativ	50 000
Utleie Villa Solhaug, tilbakebetaling fra 2020	-5 150
SUM ANDRE INNETEKTER	1 216 480

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 500
Påløpte feriepenger	-900
Arbeidsgiveravgift	-42 074
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 474

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 2020/2021, og er på kr 260 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-24 085
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 381
Bjørbekk & Lindheim AS	-2 025
Vit AS	-21 675
SUM KONSULENTHONORAR	-74 166

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

R-Bergersen, elektromekanisk låsesystem	-900 173
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-900 173
Drift/vedlikehold bygninger	-802 855
Drift/vedlikehold VVS	-90 313
Drift/vedlikehold elektro	-39 871
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149 303
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 470
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-53 389
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 600
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 124 974

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 696
Vann- og avløpsavgift	-1 029 021
Feieavgift	-40 185
Renovasjonsavgift	-471 338
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 552 240

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-95 292
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 730
Diverse leiekostnader/leasing	-1 800
Vaktmestertjenester	-407 610
Vakthold	-73 445
Renhold ved firmaer	-579 090
Snørydding	-52 500
Andre tjenester	-1 311
Trykksaker	-10 573
Porto	-6 452
Bank- og kortgebyr	-2 998
Velferdskostnader	-22 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 280 869

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 090
SUM FINANSINTEKTER	14 090

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 081 477
Andre rentekostnader	-7 420
SUM FINANSKOSTNADER	-1 088 897

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1990. Gnr.128/bnr.41 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kubota F2400			
Tilgang 2002	164 116		
Avskrevet tidligere	-164 115		
			1
Tørketrommel			
Tilgang 2017	33 387		
Avskrevet tidligere	-8 344		
Avskrevet i år	-2 086		
			22 957
Tørketrommel 2			
Tilgang 2021	67 076		
Avskrevet i år	-9 582		
			57 493
Tørkeskap			
Tilgang 2017	157 165		
Avskrevet tidligere	-67 356		
Avskrevet i år	-16 839		
			72 970
Tørkeskap 2			
Tilgang 2017	33 387		
Avskrevet tidligere	-8 344		
Avskrevet i år	-2 086		
			22 957
Garasjeanlegg			
Kostpris	5 238		
Tilgang 1987	30 000		
			35 238
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			211 616
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-30 593

NOTE: 15**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: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-95 600 000
Nedbetalt tidligere	20 391 985
Nedbetalt i år	9 090 237
	-66 117 778
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-66 117 778

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-779 400
Tilleggsinnskudd 2020, ny leilighet	-5 000

SUM BORETTSINNSKUDD	-784 400
----------------------------	-----------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-127
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-127

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-900
Midlertidig depositum lokaler	-327 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-327 900

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	784 400
Pantelån	66 117 778
TOTALT	66 902 178

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	47 725 045
Tomt	4 828 916
TOTALT	52 553 961

NOTE: 22**GARANTIANSVAR**

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

INNKOMNE FORSLAG

A) Festeavtale med Keyserløkka Sør Garasjelag

Forslag fra styret i Keyserløkka Sør Borettslag.

Ikke forlenge festeavtalen med Keyserløkka Sør Garasjelag AS med 30 nye år.

Bakgrunn:

Garasjetomten ved Økernveien eies av Keyserløkka Sør Borettslag (gnr. 128/bnr. 67).

Garasjetomten har siden 1958 vært utleid til Keyserløkka Sør Garasjelag A/S med grunnlag i en festeavtale. På tomten står en garasjerekke med 25 parkeringsplasser. Tomten og garasjene forvaltes av Garasjelagets 25 andelseiere med basis i egne vedtekter og eget styre.

Festeavtalen vil automatisk forlenges med nye 30 år ved avtalens utløp, dersom borettslaget ikke gir beskjed om at leieavtalen skal avsluttes.

Styret i Keyserløkka Borettslag mener festeavtalen ikke bør forlenges med nye 30 år. Begrunnelsen er at tomten er et felles gode for hele borettslaget og at tomten representerer en stor økonomisk verdi. Eiendommen bør av den grunn forvaltes av generalforsamling og styre i Keyserløkka Sør Borettslag.

Styret i Keyserløkka Sør Garasjelag A/S mener på sin side at ordningen fungerer godt og ikke bør endres.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at borettslagets festeavtale med Garasjelaget AS ikke forlenges med 30 nye år.

VEDTAK:

B) Arbeide videre med å konkretisere forslag om nabolagskafé i det gule huset

Forslag fra Rasmus Reinvang (Einars vei 22).

Arbeide videre med å konkretisere forslag om nabolagskafé i det gule huset.

Bakgrunn:

Det gule huset har en nydelig beliggenhet, men leies i dag ut og beboere i Keyserløkka Sør får dermed ikke noen glede av bygget. Initiativtakerne Rasmus Reinvang (Einars vei 22) og Runar Eggesvik (tidligere Bergljots vei) har lansert ideen om å leie og oppgradere bygget og starte en nabolagskafe "Gartnerboligen", inspirert av Lille Tøyen Kolonial på Lille Tøyen og lignende nabolagskafeer. Rasmus og Runar har hatt dialog med styret om dette det siste året og holdt et digitalt møte for beboere på Keyserløkka Sør i desember, hvor foreløpige ideer ble presentert og det ble invitert til innspill. Rasmus og Runar planlegger å holde et nytt informasjonsmøte om planer for en nabolagskafe før generalforsamlingen, slik at beboere får oppdatert informasjon om planene.

Hva det gule huset skal brukes til, er opp til beboerne i Keyserløkka sør å bestemme. Det er hensiktsmessig nå å avklare om det i borettslaget er stemning for en privat drevet nabolagskafe, eller om det ikke anses ønskelig, før initiativtakere, styret og andre interesserte jobber videre med ideen. Det fremmes derfor forslag under for å avklare dette. Bemerk at et endelig og detaljert forslag om opprettelse av nabolagskafe vil måtte legges frem for en senere generalforsamling og vedtas der.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ønsker at initiativtakerne Reinvang og Eggesvik arbeider videre med å konkretisere forslag som beskriver konsept og vilkår for å kunne gjøre det gule huset til en nabolagskafé "Gartnerboligen".

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positiv til at det arbeides videre med å gjøre forslaget mer konkret.

VEDTAK:

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Jens M. Thorstensen Eindrives vei 4

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tore Dyrhaug Mo Einars vei 20

Knut Olav Haraldseid Einars vei 18

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Eirik Ahdell Einars vei 18

Sølvi Paulsen Einars vei 30

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Frank Jørgen Liland Einars vei 33

Anders Ryen Einars vei 30

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jens M Thorstensen Eindrives vei 4

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Eirik Ahdell Einars vei 18

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

.....

I valgkomiteen for Keyserløkka Sør Borettslag
Oslo, 3.4.2022
Ann-Katrin Olsen
Anders Ryen

Annen informasjon om borettslaget

Styret

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

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Keyserløkka Sør Borettslag har inngått ny avtale om vaktmestertjenester med Gamle Oslo Servicesentral AS.

Renhold

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

Parkering

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

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

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

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

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

Nøkler/skilt

Nøkler til inngangsdører kontakt styret ved Sølvi Paulsen.

Forsikring

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

TV-brebånd

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

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	Elbilverksted - 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 overhaldt	
2007	Balkonger og fasader er overhaldt	
2006	Nye tørketromler i Einars vei 8	
2006	Villa Solhaug tatt i bruk	
2006	Baderomsrehabilitering ferdig	
2005	Rehabilitering av Villa Solhaug	Utvendig og innvendig rehabilitering av Villa Solhaug
2005	Baderomsrehabilitering forsetter	
2004	Kontroll av tak og piper over tak	
2004	Utbedring av skader på fasadene	Utbedring av skader på fasadene, utvendig treverk og vindskier malt
2004	Lagt om taket på Villa Solhaug	
2004	Nye vaskemaskiner i vaskeriet Einars vei 30	
2003	Nye vaskemaskiner i vaskeriet Einars vei 8	
2003	Vedlikeholdsplan for hele bygningmassen	

2002	Forprosjekt på baderomsrehabilitering	Gjennomgang av bad og utarbeiding av forprosjekt på rehabilitering
2002	Røykhatter montert	Røykhatter montert på en del av pipene med dårlig trekk
2002	Fasaderehabilitering Einars vei 16 til 42	
2002	Innvendig rehabilitering av velhuset	
2002	Nye sittegrupper til utearealene	
2001	Oppgradering av avfallsstasjoner	
2001	Rehabilitering av velhus	
2000	Nye vinduer i kjellere og oppganger	
2000	Drenering rundt tre av bygningene	
2000	Utskifting av tak og piper på en bygning	

0064 Keyserløkka Sør Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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