



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 157 009  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BALKEBY  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### 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, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 253 516	11 980 587
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 253 516</b>	<b>11 980 587</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2	16 034
Annen driftskostnad	3	8 976 633	9 611 622
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 193 425</b>	<b>9 844 447</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 060 091</b>	<b>2 136 140</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		97 965	68 818
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>97 965</b>	<b>68 818</b>
Annen finanskostnad		1 672 112	1 027 238
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 672 112</b>	<b>1 027 238</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 574 147</b>	<b>-958 420</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 485 944</b>	<b>1 177 721</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 485 944</b>	<b>1 177 721</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 485 944</b>	<b>1 177 721</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 485 944	1 177 721
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 485 944</b>	<b>1 177 721</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		12 503 471	12 503 471
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	5
Sum varige driftsmidler		12 503 474	12 503 476
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		70 060	70 060
Andre fordringer		201 000	201 000
Sum finansielle anleggsmidler		271 060	271 060
Sum anleggsmidler		12 774 534	12 774 536
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 293
Andre fordringer		321 726	300 762
Sum fordringer		321 726	305 055
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 173 438	2 022 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 173 438	2 022 139
Sum omløpsmidler		2 495 163	2 327 194
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 269 697</b>	<b>15 101 730</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		106 800	106 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>106 800</b>	<b>106 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		18 737 821	20 223 765
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 737 821</b>	<b>-20 223 765</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-18 631 021</b>	<b>-20 116 965</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		32 174 065	33 637 204
Øvrig langsiktig gjeld		834 000	834 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 008 065</b>	<b>34 471 204</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 008 065</b>	<b>34 471 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		266 328	7 691
Leverandørgjeld		614 325	727 800
Annen kortsiktig gjeld		12 000	12 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>892 653</b>	<b>747 491</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 900 718</b>	<b>35 218 695</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 269 697</b>	<b>15 101 730</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424478

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 157 009  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BALKEBY  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

#### 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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 920 157 009  
AS BALKEBY

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 253 516	11 980 587
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 253 516</b>	<b>11 980 587</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	2	16 034
Annen driftskostnad	3	8 976 633	9 611 622
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 193 425</b>	<b>9 844 447</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 060 091</b>	<b>2 136 140</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		97 965	68 818
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>97 965</b>	<b>68 818</b>
Annen finanskostnad		1 672 112	1 027 238
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 672 112</b>	<b>1 027 238</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 574 147</b>	<b>-958 420</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 485 944</b>	<b>1 177 721</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 485 944</b>	<b>1 177 721</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 485 944</b>	<b>1 177 721</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 485 944	1 177 721
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 485 944</b>	<b>1 177 721</b>



Organisasjonsnr: 920 157 009  
AS BALKEBY

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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			
		12 503 471	12 503 471
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	3		5
Sum varige driftsmidler		12 503 474	12 503 476
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		70 060	70 060
Andre fordringer			
		201 000	201 000
Sum finansielle anleggsmidler		271 060	271 060
Sum anleggsmidler		12 774 534	12 774 536
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			4 293
Andre fordringer			
		321 726	300 762
Sum fordringer		321 726	305 055
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 173 438	2 022 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 173 438	2 022 139
Sum omløpsmidler		2 495 163	2 327 194
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 269 697</b>	<b>15 101 730</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Selskapskapital	106 800	106 800
Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>106 800</b>	<b>106 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	18 737 821	20 223 765
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-18 737 821</b>	<b>-20 223 765</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-18 631 021</b>	<b>-20 116 965</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 174 065	33 637 204
Øvrig langsiktig gjeld	834 000	834 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>33 008 065</b>	<b>34 471 204</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>33 008 065</b>	<b>34 471 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	266 328	7 691
Leverandørgjeld	614 325	727 800
Annen kortsiktig gjeld	12 000	12 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>892 653</b>	<b>747 491</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>33 900 718</b>	<b>35 218 695</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 269 697</b>	<b>15 101 730</b>





Organisasjonsnr: 920 157 009  
AS BALKEBY

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 11  
Balkeby AS



## Velkommen til generalforsamling i Balkeby AS

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 generalforsamlingen:

13. mai 2024 kl. 18:00, Uranienborg Menighetshus, Daas gate 19.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

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
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valkomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i Balkeby AS



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.

### Styrets innstilling

Styret går inn for at Kristina Bennin skal lede møtet.

### Forslag til vedtak

Kristina Bennin 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 Kristina Bennin 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**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### **Vedlegg**

1.11 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000



Sak 7

## Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ny 4-2 (3):

Dagens ordlyd: Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Styret fremmer forslag om følgende tilføyelse:

Selskapet skal vurdere behovet for utskiftning av dører, vinduer, balkongdører hvert 15. år. Ved utskiftning av dør, vinduer og balkongdør er det den enkelte aksjeeier som må dekke kostnadene.

### Styrets innstilling

Endringen av vedtekter reflekterer vedtaket som ble enstemmig vedtatt på Generalforsamling i 1993, men som av ukjent årsak ikke er videreført i vedtektene. Praksisen med at den enkelte beboer betaler for utskifting av vinduer/balkongdør i egen leilighet har vært fast i flere tiår i Balkeby AS. Ved utskiftning i 2005 og 2011 ble de som ønsket nye vinduer/balkongdører belastet utgiftene (enten ved engangsbetaling eller vinduslån som 49 andelseiere fortsatt nedbetaler). Endringen i vedtektene representerer derfor ingen realitetsendring. Det er inntatt en plikt for Styret å vurdere behov for utskiftning hvert 15. år.

### Forslag til vedtak

Selskapet skal vurdere behovet for utskiftning av dører, vinduer, balkongdører hvert 15. år. Ved utskiftning av dør, vinduer og balkongdør er det den enkelte aksjeeier som må dekke kostnadene.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mathias Emil Håger

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ane Heiberg Simonsen
- Angelica Gjestrum



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stevan Pravica

**Vedlegg**

1. Balkeby\_Valgkomiteens innstilling 2024\_Justert.pdf

Sak 9

## Valkomite

Det foreslås at ny valgkomité består av Geir Øvensen, Tea Kristine Hegg, og Bjørn Westanmo.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Westanmo
- Geir Øvensen
- Tea Kristine Hegg





## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes Gate 7 A
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes Gate 7 B
Styremedlem	Kathrine Aggi Sæbø	Dunkers Gate 4 C
Styremedlem	Ane Heiberg Simonsen	Holmboes Gate 7 B
Varamedlem	Carl Martin Elmerskog	Holmboes Gate 5 A
Varamedlem	Stevan Pravica	Dunkers Gate 4 A

### Valgkomiteen

Geir Øvensen	Industrigata 31 D
Tea Kristine Hegg	Industrigata 31 D
Bjørn Westanmo	Industrigata 31 C

### 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 Balkeby AS

Aksjeselskapet består av 179 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Balkeby AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920157009, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårdsnr 214 og bruksnummer: 113 115 128 129 44

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Balkeby AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter siden forrige generalforsamling i mai 2023. I tillegg har det vært møter i tilknytning til økonomi, planlegging, prosjekter, kontrakter mv. Styret bruker Vibbo som informasjonskanal og beboerne er bedt om å registrere sitt mobilnummer og mailadresse for å få nyhetsvarsler. Om noen trenger opplæring i Vibbo kan de kontakte Styret. Det sendes kun varsel pr. e-post da utsendelse av tekstmeldinger koster penger. Det ble avholdt et beboermøte 22. april 2024 i bakgården.

### Økonomi

Styret har prioritert å holde kostnadene nede i inneværende periode, i tråd med signaler som ble gitt på forrige GF. Dette innebærer moderat bruk av fjernvarme som gjør store utslag for vår økonomiske situasjon. På bakgrunn av slike prioriteringer har det ikke vært nødvendig å øke felleskostnadene, noe Styret er godt fornøyd med.

Vaktmesterleiligheten har blitt gjort klar for salg en håper at den vil bli solgt for GF 2024. Dette vil medføre en reduksjon av Balkeby AS' gjeld.

### Vedlikehold av bygningene

Styret har prioritert nødvendig vedlikehold av bygningene. Det har oppstått brudd på vannrør mv. som har resultert i ekstrautgifter.

Det har vært gjennomført oppfølging av fjernvarme/bergvarme. Styret har løpende kontakt med Nordisk Energikontroll.

Enkelte leiligheter i Dunkers gate er plaget med fukt i tak, dette er noe som følges opp. Det må imidlertid vurderes over tid før en kan sette i gang tiltak.

### Heiser

Vi har vært plaget med svært mange heisstanser og er i dialog med leverandør og eksterne rådgiver.

Dersom heisen ikke fungerer har vaktmester mulighet til å restarte heisen, noe som har vist seg å fungere. Beboere har ikke anledning til å bestille reparasjon/service av heis, dette må gå via vaktmester/styret.

### Betongrehabilitering

Styret er i gang med å innhente tilbud på arbeidene. Arbeidene må gjøres i etapper og en håper at deler av kostnadene kan tas gjennom ordinært budsjett.

### Innbrudd

Det er gjort tiltak mot innbrudd og vekter kontrollerer at dører holdes låst.

### Oppussing hos den enkelte



Styret har behandlet flere ombyggingssøknader, og gjør spesielt oppmerksom på at aksjeeiere må sette seg grundig inn i regler ved oppussing av leilighet utover overflatebehandling for å unngå unødig etterspill og ev. ombygging/reparasjon. **Merk spesielt at aksjeeier må søke styrets godkjenning ved større endringer som flytting av vegg, flytting av kjøkken, endring av kott, bod, bad, peis osv.** Det er ikke tillatt å bryte branncelle og koble vann fra fellesarealer til egen leilighet. Styret minner også om at det er **naturlig ventilasjon** i Balkeby, og at det ikke er lov å dekke ventiler og luftesjakter, montere mekanisk vifte eller tilsvarende.

Se dokumentet *Flytting av kjøkken og endring av planløsning* for nærmere informasjon: <http://www.balkeby.no/beboerinformasjon/> eller kontakt styret.

### Fellesvaskeriene

Styrets vurdering er at fellesvaskeriene fungerer jevnt over greit. Nye vaskemaskiner blir kjøpt inn ved behov for utskifting, men det gjøres også en vurdering av selskapets økonomiske situasjon.

### Bredbånd og TV

Beboerne kan velge mellom TV+Internett 50 Mbps, eller kun internett med mer hastighet eller kun TV med flere kanalpoeng iht. spesifikasjon. Dette er inkludert i felleskostnadene. Dersom man ønsker ytterligere tjenester må dette bestilles separat hos Telia.

Det er satt i gang et arbeid med å undersøke muligheten for å bytte til fiber. Mer info vil komme i løpet av sommeren/høsten 2024.

### Balkebyparken

Parken ble generelt vedlikeholdt og vi får god hjelp fra hagegruppa. Om noen ønsker å delta i denne gruppa, ta kontakt med Styret.

Lekeplassen: Det er inngått egen driftsavtale om årlig kontroll. Feil som påpektes blir rettet opp.

Styret minner om at det ikke er tillatt å luften hunder på fellesplen, og ber alle respektere skilting på stedet. Den som eier hund bes gå til/fra egen oppgang, og ut av området for luftetur.

### HMS

Styret arbeider systematiske med HMS, og har utpekt en dedikert person som HMS-ansvarlig for Balkeby.

Styret minner spesielt om at beboere **ikke skal hensette private, løse gjenstander i fellesarealer** som trappeløp, kjeller osv. Dette er til stor sjenanse for naboer, og er forbudt iht. brannsikring. Husk at søppelsjaktens luke alltid skal være lukket, og at dør til ditt sikringsskap skal holdes låst pga. brannvern! Kontakt styret dersom nøkkel mangler.

### Dugnad

Styret har gjennomført og planlegger to dugnader – en i oktober og en i mai. Styret setter pris på god dugnadsånd og positiv innsats, men registrerer at det som regel er de samme som stiller opp. Vi håper at flere kan være med på dugnad fremover, alle er velkomne!



Dugnaden er en hyggelig og sosial aktivitet der vi blir bedre kjent og deler nyttig erfaring med hverandre. Dugnad er også et felles ansvar for å gjennomføre nødvendige fellesoppgaver. I forbindelse med dugnadene er containere tilgjengelig også for beboeres søppel. Containere var også tilgjengelig like over sommeren som tiltak for å unngå opphopning av søppel i fellesarealene.

## **Parkering og vakthold**

Balkeby AS har avtale med Aker P-drift om parkeringskontroll, og Securitas om miljøvakthold. Det er ikke tillatt å parkere uten skriftlig tillatelse. Styret kan ikke be Aker P-drift om å trekke gebyr.

## **Vaktmester og renholdstjeneste**

Vaktmestertjenester utføres av Frogner vaktmestertjeneste. Beboere kan ikke rekvirere tjenester selv, det er Styret som foretar bestilling av arbeid/tjenester. Vaktmesteren kjenner Balkeby svært godt og yter god service. Det gjøres separat avtale om ekstra vedlikeholdsoppgaver utover det som er felles driftsoppgaver.

## **Informasjonsarbeid**

Styret forsøker å ivareta god dialog og kommunikasjon med aksjeeiere, og etterstrebe å besvare henvendelser innen rimelig tid. Det bes om at henvendelser til styret begrenses til hverdager innenfor normal arbeidstid, ikke på kvelder/helger/helligdager. Videre bes det om at beboere kontaktet styret pr. mail på [styret@balkeby.no](mailto:styret@balkeby.no). Mailer blir besvart jevnlig.

Som nevnt ovenfor har Styret gått over til å benytte Vibbo som informasjonskanal fremover.

Balkebyposten har kommet ut flere ganger i inneværende styreperiode, oppslag er satt opp i oppgangene, og SMS er sendt ut ved behov for rask informasjon til alle.

For å sikre at nye aksjeeiere får relevant informasjon om Balkeby i en oppstartsfase, sender styret velkomstbrev ved overdragelse.

## **Styret takker**

Styret opplever at det er et godt, stabilt og positivt naboskap i Balkeby, og benytter anledningen til å takke for samarbeidet i denne styreperioden.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at ikke vaktmesterboligen er solgt ennå. Innkrevde felleskostnader inkluderer eiendomsskatt som er betalt av boligselskapet under kommunale avgifter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet på tross av at det er brukt kr 392 112 i vedlikehold/oppussing av vaktmesterboligen for å få godkjent denne for salg. Energikostnadene er kr 495 159 under budsjett og dette gjør at driftskostnadene samlet er under budsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter på felleslån.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 602 510.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som omfatter arbeider med baldakinen.

### 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 Balkeby AS.

### Lån

Balkeby AS har lån 7 lån i OBOS Banken.

Lånene er alle annuitetslån med flytende rente på 5,99 pr mars 2024.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024, men innkreving til dekning av vinduslån ble regulert i samsvar med økte kapitalkostnader på dette.

Videre ble IKT-kostnaden økt i samsvar med nye priser på tjenesten.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i As Balkeby

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for As Balkeby som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet 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 internkontroll 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 selskapets 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

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)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap. Årsrapport 2023.pdf



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 11. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor





Balkeby AS

**AS BALKEBY**  
**ORG.NR. 920 157 009, KUNDENR. 11**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 654 455	1 410 228	1 509 120	1 742 040
Innkrevde felleskostnader	2	10 395 212	10 570 359	10 212 880	11 061 960
Andre inntekter	3	19 350	0	8 000 000	8 542 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 069 017</b>	<b>11 980 587</b>	<b>19 722 000</b>	<b>21 346 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	15	-2	-16 034	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 500	-12 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-269 288	-258 895	-270 000	-284 000
Konsulenthonorar	7	-115 905	-118 783	-110 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 321 749	-2 098 145	-1 193 000	-1 855 000
Forsikringer		-664 105	-602 482	-660 000	-730 500
Kommunale avgifter	9	-2 184 877	-1 731 563	-1 935 000	-2 475 400
Energi/fyring	10	-2 402 888	-2 930 627	-2 900 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-977 260	-832 594	-860 000	-984 400
Andre driftskostnader	11	-1 022 061	-1 026 033	-1 141 000	-1 203 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 193 425</b>	<b>-9 844 447</b>	<b>-9 296 000</b>	<b>-10 269 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 875 592</b>	<b>2 136 140</b>	<b>10 426 000</b>	<b>11 076 700</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		184 499	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 060 091</b>	<b>2 136 140</b>	<b>10 426 000</b>	<b>11 076 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	97 965	68 818	0	0
Finanskostnader	13	-1 672 112	-1 027 238	-856 000	-1 605 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 574 147</b>	<b>-958 420</b>	<b>-856 000</b>	<b>-1 605 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 485 944</b>	<b>1 177 721</b>	<b>9 570 000</b>	<b>9 471 700</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 485 944	1 177 721		



Balkeby AS

**AS BALKEBY**  
**ORG.NR. 920 157 009, KUNDENR. 11**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	11 893 471	11 893 471
Tomt		610 000	610 000
Andre varige driftsmidler	15	3	5
Aksjer og andeler	16	70 060	70 060
Langsiktige fordringer	17	201 000	201 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 774 534</b>	<b>12 774 536</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	4 293
Forskuddsbetalte kostnader		316 221	289 964
Andre kortsiktige fordringer	18	5 505	10 798
Driftskonto OBOS-banken		1 347 569	521 517
Sparekonto OBOS-banken		825 869	1 500 622
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 495 163</b>	<b>2 327 194</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 269 697</b>	<b>15 101 730</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	19	106 800	106 800
Annen egenkapital	20, 21	-18 737 821	-20 223 765
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-18 631 021</b>	<b>-20 116 965</b>



Balkeby AS

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	22	32 174 065	33 637 204
Borettsinnskudd	23	834 000	834 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 008 065</b>	<b>34 471 204</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		614 325	727 800
Påløpte renter		165 445	7 691
Påløpte avdrag		100 883	0
Annen kortsiktig gjeld	24	12 000	12 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>892 653</b>	<b>747 491</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 269 697</b>	<b>15 101 730</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	25	58 024 000	66 174 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024

Styret i AS Balkeby

Mathias Emil Hager/s/

Angelica Gjestrum/s/

Kathrine Aggi Sæbø/s/

Ane Heiberg Simonsen/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.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Balkeby AS

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 712 836
IKT-kostnad	736 764
Eiendomsskatt	549 948
Forretningslokale	280 140
Leie	207 756
Vaktmesterleilighet	183 708
Vindu 2	119 640
Kapitalkost. lån 1	1 619 982
Regulering lån 1	34 473
Overført til kapitalkostnader	-1 654 455
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 790 792</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Leie	-207 756
Vaktmesterleilighet	-183 708
IKT-kostnad	-4 116
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 395 212</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	19 350
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>19 350</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 790</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 200, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 500.



Balkeby AS

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 598
Brekke & Stran akustikk AS	-42 500
Asker & Bærum Bygg AS	-7 275
Svea Finans AS	-5 795
WOOD arkitektur + design AS	-46 737
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-115 905</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-377 727
Drift/vedlikehold VVS	-21 032
Drift/vedlikehold elektro	-10 607
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 733
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-72 100
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 534
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-68 414
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 250
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 450
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Kostnader leiligheter, lokaler	-392 112
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 791
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 321 749</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-554 575
Vann- og avløpsavgift	-1 213 583
Feieavgift	-22 823
Renovasjonsavgift	-393 896
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 184 877</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-398 047
Fjernvarme	-2 004 841
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 402 888</b>



Balkeby AS

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-88 134
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 901
Driftsmateriell	-1 020
Lyspærer og sikringer	-6 601
Vaktmestertjenester	-399 655
Vakthold	-154 931
Renhold ved firmaer	-266 825
Andre fremmede tjenester	-59 621
Trykksaker	-5 288
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 200
Andre kontorkostnader	-3 591
Telefon, annet	-243
Porto	-580
Bank- og kortgebyr	-2 943
Velferdskostnader	-12 527
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 022 061</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 691
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 247
Kundeutbytte fra Gjensidige	66 027
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>97 965</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 014 492
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-175 778
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 823
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-441 019
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 672 112</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1938	3 534 500
Oppskrevet 1994	14 278 120
Tilgang 2003	643 471
Avskrevet tidligere år	-6 562 620
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 893 471</b>

Tomten er eiet.

Gnr.214/bnr.44, 113, 115, 128 og 129

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 30001.

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



Balkeby AS

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris	38 169	
Avskrevet tidligere	-38 168	
Avgangsmeldt 2023	-1	0
Datautstyr		
Tilgang 2005	17 003	
Avskrevet tidligere	-17 002	
Avgangsmeldt 2023	-1	0
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	62 940	
Avskrevet tidligere	-62 939	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	38 344	
Avskrevet tidligere	-38 343	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2020	48 106	
Avskrevet tidligere	-48 105	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3</b>

**NOTE: 16**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i A/S Majorstuveien 11. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 700 Pålydende: 100,- Balanseført verdi: kr 70 060,-

Den samlede aksjekapital i A/S Majorstuveien 11 er på kr 100 000.

**NOTE: 17**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

A/S Majorstuveien 11, finansiert tomt	201 000
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>201 000</b>

**NOTE: 18**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	5 505
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 505</b>





Balkeby AS

**NOTE: 19**

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 106 800,- fordelt på 534 aksjer à kr 200,-.  
Styremedlemmer eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 20**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-23 662 605
Egenkapital fra IN tidligere	6 561 562
Egenkapital fra IN 2023	184 499
Reduksjon EK fra IN	-1 821 277
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-18 737 821</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 21**

**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.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



Balkeby AS

**NOTE: 22**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019 -1 500 000

Nedbetalt tidligere 311 350

Nedbetalt i år 81 373

-1 107 277

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 180 654

Nedbetalt i år 51 975

-767 371

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -9 000 000

Nedbetalt tidligere 250 093

Nedbetalt i år 143 497

-8 606 410

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2014 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 1 267 578

Nedbetalt i år 150 608

-1 081 814

OBOS Banken 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2008 -2 450 000

Nedbetalt tidligere 1 617 833

Nedbetalt i år 107 730

-724 437

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012 -33 600 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 6 609 964

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 639 963

Nedbetalt tidligere, IN 6 561 562

Nedbetalt i år, IN 184 499

-19 604 012



Balkeby AS

OBOS Banken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006	-1 810 364
Nedbetalt tidligere	1 424 126
Nedbetalt i år	103 494

-282 744

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-32 174 065**

**NOTE: 23**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-842 000
Korrigert innskudd	8 000

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-834 000**

**NOTE: 24**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Deposittum lokale Frogner Vaktmestersentral	-12 000
---	---------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-12 000**

**NOTE: 25**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	834 000
Pantelån	32 174 065
Påløpte avdrag	100 883
Beregnete IN-forpliktelser	4 924 784
<b>TOTALT</b>	<b>38 033 732</b>

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

Bygninger	11 893 471
Tomt	610 000
<b>TOTALT</b>	<b>12 503 471</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82672696. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.4** og **30.10** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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



## Innstilling fra valgkomiteen i Balkeby AS til Generalforsamlingen i 2024

Styret har i perioden mai 2023-mai 2024 bestått av følgende personer:

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Ja	2024
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Ja	2024
Styremedlem	Ane Simonsen	Dunkers gate 7B	Ja	2024
Styremedlem	Kathrine Sæbø	Dunkers gate 4c	Nei	2025
Varamedlem	Stevan Pravica	Dunkers gate 4A	Ja	2024
Varamedlem	Carl Martin Elmerskog	Holmboes gate 5A	Flyttet ut i oktober 2023	–

**Valgkomiteen** har bestått av: Geir Øvensen og Tea Kristine Hegg, Industrigata 31D, og Bjørn Westanmo, Industrigata 31C.

### Nytt forslag til styremedlemmer, og valgkomiteens arbeide i perioden 2023-2024

Valgkomiteen ønsker som vanlig å innlede med å minne Generalforsamlingen om at styrets medlemmer etter vår vurdering utfører en betydelig dugnadsinnsats som i vesentlig grad overstiger verdien av deres årlige pengemessige godtgjørelse. I tråd med tidligere praksis har vi også i 2024 oppfordret beboerne til å komme med forslag til aktuelle kandidater. Informasjon om styrevalgene har blitt lagt ut på Vibbo/ Balkebys nettsider, og det har vært papiropplag i alle oppganger.

Valgkomiteen har som utgangspunkt at kandidater som innstilles til verv framstår som ansvarlige, kompetente og uavhengige personer som fungerer godt i et arbeidsfellesskap. Samtidig har vi lagt til grunn at styret også bør ha en sammensetning som representerer alle gårdene og både yngre og eldre beboere, og at begge kjønn skal være jevnt representert i styret. Vi mener videre at det er viktig at hele styret trekkes inn i en god arbeidsfordeling, og at det er en styrke med kontinuitet i styret. Samtidig er det ønskelig at nye medlemmer over tid slipper til, bla. for å unngå store utskiftninger i Styret fra ett år til et annet.

Valgkomiteen har i løpet av februar og mars hatt samtaler med samtlige medlemmer i det nåværende styret. Vi benytter anledningen til å takke alle involverte for stor fleksibilitet mht. intervjutidspunkter. Med unntak for Carl Martin Elmerskog som flyttet fra Balkeby i oktober 2023, har alle i det nåværende styret sagt seg villige til å bidra videre i forskjellige posisjoner.

Foruten intervjuer med det sittende styret har valgkomiteen i sin arbeidsperiode for 2024 blitt kontaktet av to personer som har ønsket å bidra til Balkebys styrearbeid. Ettersom den ene av disse først meldte seg en uke *etter* at fristen løp ut, endte vi med å intervjué én ny kandidat for styreverv.

Det har fra styreleder og flere medlemmer i styret blitt sendt signaler om at styrearbeidet har gått greit etter at Carl Martin Elmerskog flyttet fra Balkeby i oktober 2023. Valgkomiteen har etter nøye vurdering derfor landet på en innstilling med ett varamedlem, tre styremedlemmer, samt styreleder. Vi foreslår at man av hensyn til rekruttering, fornyelse og robusthet mot at styremedlemmer flytter eller blir indisponert i løpet av styreperioden, vurderer størrelsen på styret ved neste korsvei.

**Forslag til styremedlemmer for perioden 2024-2025(26)**

Vår innstilling til Generalforsamlingen for 2024 er som følger:

**Mathias Emil Hager** har vært styremedlem i åtte år, og styreleder siden august 2021. Han har med sin lange erfaring innsikt i alle styrets saker. Mathias besitter i tillegg en juridisk spesialkompetanse som er verdifull for styret, bl.a. når det gjelder vurdering av saker som krever ekstern håndtering av tjenester og avtaler for Balkeby. Dette har vært svært viktig for å redusere risiko ved kontrakter som Balkeby AS har inngått og etterspill med flere garanti- og forsikrings spørsmål rundt vedlikeholds-, og oppgraderingsoppgaver. Mathias tar initialt hånd om korrespondansen til styret, og fordeler saker videre til andre etter behov. Han har vært tydelig på at han prioriterer sin egen innsats mot de oppgavene som har størst betydning for Balkeby AS økonomi, mens han i stor grad delegerer oppgaver knyttet til beboervelferd til øvrige styremedlemmer, (eks. hage, Balkebyposten og sosiale arrangementer). Det er valgkomiteens inntrykk at styrets øvrige medlemmer er fornøyde med Mathias' utøvelse av rollen som styreleder. **Valgkomiteen innstiller derfor Mathias Emil Hager som Styreleder for to nye år, til 2026.**

**Angelica Gjestrum** har bodd i Holmboes gate 7B i mer enn to tiår, og jobber som koordinator i Det norske Maritime forbund. Angelica kom med i styrearbeidet i Balkeby som varamedlem i 2017, og har siden 2018 vært fullt styremedlem. Hun har tatt et særskilt ansvar for oppfølging regnskap, parken vår, og tilhørende hagearbeid, og er i denne forbindelse styrets kontakt opp mot den frivillige gruppen av hageinteresserte beboere. Angelica beskrives i styreutøvelsen som en lagspiller som er fleksibel og tar ansvar for saker som trenger videre oppfølging av styret. Med sin lange beboer- og styreerfaring representerer hun et viktig element av kontinuitet i styrearbeidet. **Valgkomiteen innstiller Angelica Gjestrum som styremedlem for to nye år, til 2026.**

**Ane Simonsen** bor i Dunkers gate 7B. Til daglig jobber hun som psykolog. Ane ble formelt valgt inn som varamedlem i mai 2021, men har fungert som fullt styremedlem fra august 2021, da Mathias Hager overtok som fungerende styreleder fordi Marina Birgitte Heyerdal flyttet fra Balkeby. Ane har i sitt virke som vara-, og styremedlem engasjert seg i alle styrets løpende oppgaver, og har hatt et særlig ansvar for Balkebyposten samt uteområdene i Balkeby. Valgkomiteen mener at Ane har gitt et verdifullt bidrag til flere viktige arbeidsoppgaver i styret i sin toårige periode som styremedlem. **Valgkomiteen innstiller Ane Simonsen som styremedlem for to nye år, til 2026.**

**Kathrine Sæbø** er ikke på valg i år, og fortsetter dermed som styremedlem i AS Balkeby fram til 2025. Kathrine ble valgt inn som varamedlem i 2019, og ble styremedlem i 2023. Kathrine er en svært god lagspiller, og etter til sammen fem år som vara-, og styremedlem har Kathrine tatt ansvar for flere store styreoppgaver som HMS oppfølging, og referatføring av styrets møter.

**Stevan Pravica** har bodd i Dunkers gate 4A i fem år. Han er bygningsingeniør, og jobber til daglig med rehabilitering i arkitekt- og ingeniørselskapet Sweco, særlig innen rehabilitering. Etter at Bjørn Westanmo gikk av som styremedlem i 2023 har Stevans bygningsfaglige kompetanse utgjort et viktig element i styrets kompetanseprofil. Stevan har naturlig nok primært jobbet med bygningstekniske saker i styret, bla. baldakiner, gesimser, samt med den overordnede vedlikeholdsplanen for AS Balkeby. Pga. familiesituasjonen ønsker han å fortsette som varamedlem. **Valgkomiteen innstiller Stevan Pravica som fortsatt varamedlem til styret for ett nytt år, til 2025.**

**Valgkomité**

Medlemmer av valgkomiteen velges for ett år av gangen. I 2023-24 har valgkomiteen bestått av Geir Øvensen (leder), Tea Kristine Hegg og Bjørn Westanmo, som har innehatt dette vervet siden



180424

henholdsvis 2015, 2017 og 2023. **Det foreslås at ny valgkomité består av Geir Øvensen, Tea Kristine Hegg, og Bjørn Westanmo.**

**Valgkomiteens innstilling til nytt styre i AS Balkeby i 2024-2025:**

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Ja	2026
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Ja	2026
Styremedlem	Ane Simonsen	Dunkers gate 7B	Ja	2026
Styremedlem	Kathrine Sæbø	Dunkers gate 4c	Nei	2025
Varamedlem	Stevan Pravica	Dunkers gate 4A	Ja	2025

Balkeby, 18. april 2024

På vegne av valgkomitéen

Geir Øvensen

Tea Kristine Hegg

Bjørn Westanmo



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 11 Selskapsnavn: Balkeby AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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.