



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 644 153	11 549 879
Sum inntekter		11 644 153	11 549 879
Kostnader			
Lønnskostnad	3	205 380	187 170
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	37 014	37 015
Annen driftskostnad	3	17 531 797	6 979 681
Sum kostnader		17 774 191	7 203 866
Driftsresultat		-6 130 038	4 346 013
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		66 997	63 869
Sum finansinntekter		66 997	63 869
Annen finanskostnad		640 383	760 800
Sum finanskostnader		640 383	760 800
Netto finans		-573 386	-696 931
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 703 424	3 649 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 703 424	3 649 082
Årsresultat		-6 703 424	3 649 082
Totalresultat		-6 703 424	3 649 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 703 424	3 649 082
Sum overføringer og disponeringer		-6 703 424	3 649 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 503 471	12 503 471
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 039	53 054
Sum varige driftsmidler		12 519 510	12 556 524
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		70 060	70 060
Andre fordringer		201 000	201 000
Sum finansielle anleggsmidler		271 060	271 060
Sum anleggsmidler		12 790 570	12 827 584
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 223	
Andre fordringer		253 256	250 352
Sum fordringer		257 479	250 352
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		821 625	1 707 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		821 625	1 707 771
Sum omløpsmidler		1 079 104	1 958 124
SUM EIENDELER		13 869 674	14 785 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		106 800	106 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		106 800	106 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 401 486	14 698 062
Sum opptjent egenkapital		-21 401 486	-14 698 062
Sum egenkapital		-21 294 686	-14 591 262
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 294 856	28 051 179
Øvrig langsiktig gjeld		834 000	834 000
Sum annen langsiktig gjeld		32 128 856	28 885 179
Sum langsiktig gjeld		32 128 856	28 885 179
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 687	3 450
Leverandørgjeld		1 398 553	220 143
Annen kortsiktig gjeld		1 633 264	268 198
Sum kortsiktig gjeld		3 035 504	491 791
Sum gjeld		35 164 360	29 376 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 869 674	14 785 708



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336048

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 157 009
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BALKEBY
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 920 157 009
AS BALKEBY

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 644 153	11 549 879
Sum inntekter		11 644 153	11 549 879
Kostnader			
Lønnskostnad	3	205 380	187 170
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	37 014	37 015
Annen driftskostnad	3	17 531 797	6 979 681
Sum kostnader		17 774 191	7 203 866
Driftsresultat		-6 130 038	4 346 013
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		66 997	63 869
Sum finansinntekter		66 997	63 869
Annen finanskostnad		640 383	760 800
Sum finanskostnader		640 383	760 800
Netto finans		-573 386	-696 931
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 703 424	3 649 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 703 424	3 649 082
Årsresultat		-6 703 424	3 649 082
Totalresultat		-6 703 424	3 649 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 703 424	3 649 082
Sum overføringer og disponeringer		-6 703 424	3 649 082



Organisasjonsnr: 920 157 009
AS BALKEBY

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		12 503 471	12 503 471
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		16 039	53 054
Sum varige driftsmidler		12 519 510	12 556 524
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		70 060	70 060
Andre fordringer			
		201 000	201 000
Sum finansielle anleggsmidler		271 060	271 060
Sum anleggsmidler		12 790 570	12 827 584
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		4 223	
Andre fordringer			
		253 256	250 352
Sum fordringer		257 479	250 352
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		821 625	1 707 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		821 625	1 707 771
Sum omløpsmidler		1 079 104	1 958 124
SUM EIENDELER		13 869 674	14 785 708
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	106 800	106 800
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	106 800	106 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	21 401 486	14 698 062
Sum opptjent egenkapital	-21 401 486	-14 698 062
Sum egenkapital	-21 294 686	-14 591 262
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 294 856	28 051 179
Øvrig langsiktig gjeld	834 000	834 000
Sum annen langsiktig gjeld	32 128 856	28 885 179
Sum langsiktig gjeld	32 128 856	28 885 179
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 687	3 450
Leverandørgjeld	1 398 553	220 143
Annen kortsiktig gjeld	1 633 264	268 198
Sum kortsiktig gjeld	3 035 504	491 791
Sum gjeld	35 164 360	29 376 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 869 674	14 785 708



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 aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære	534.00	200.00	106800.00



Note
3

Lønn og ytelser

Note
3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

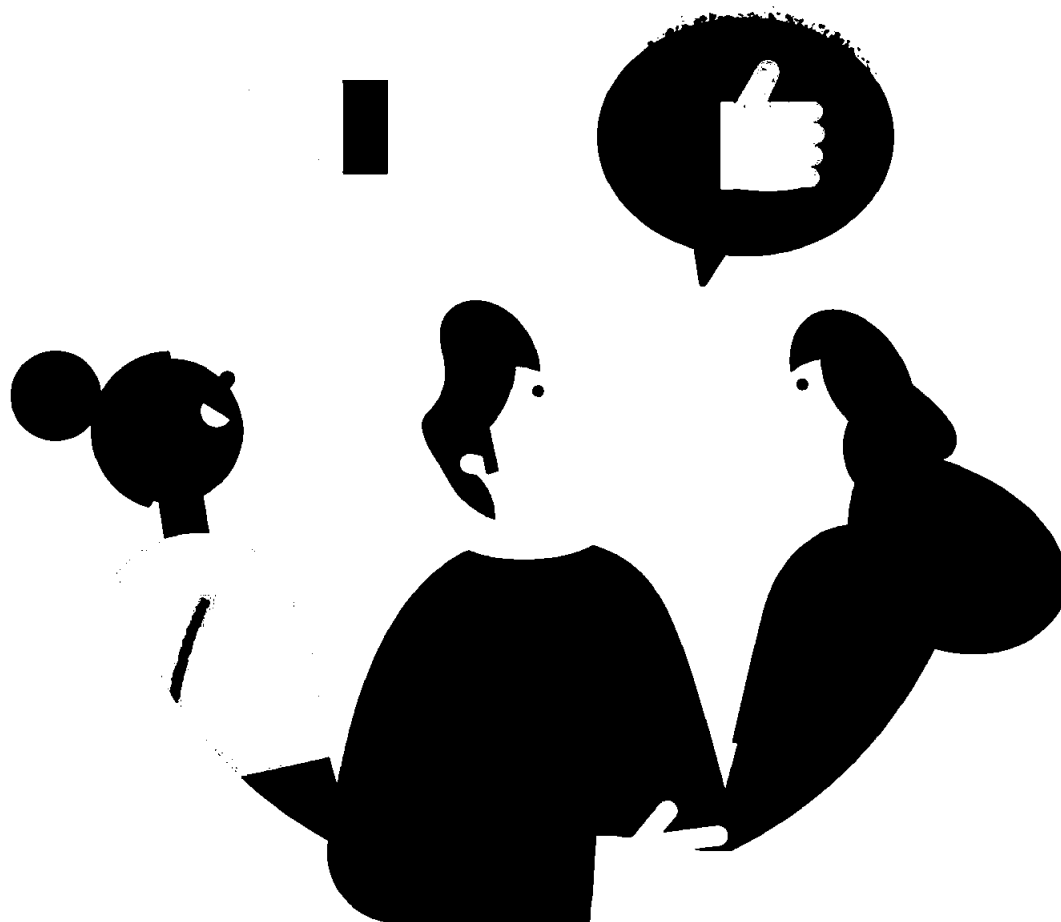
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------



Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

0011 Balkeby AS





Til aksjonærene i Balkeby AS

Velkommen til generalforsamling, onsdag 18. mai 2022 kl. 18 i OBOS sine lokaler på Hammersborg Torg 1, sal 1.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Balkeby AS avholdes onsdag 18. mai 2022 kl. 18
i OBOS sine lokaler på Hammersborg Torg 1, sal 1.**

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 møtedeltaker 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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG/SAKER FRA STYRET.

- A) Forslag til endring av husordensregler som gjelder røyking på balkong.
- B) Forslag fra styret om å reduksjon av antall varamedlemmer.
- C) Forslag fra styret om at generalforsamlingen pålegger det påtroppende styret å følge opp og prioritere betongprosjektet. Jf. styrets arbeid.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes Gate 7 A
Nestleder	Bjørn Westanmo	Industrigata 31 C
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes Gate 7 B
Styremedlem	Ane Heiberg Simonsen	Holmboes Gate 7 B
Varamedlem	Carl Martin Elmerskog	Holmboes Gate 5 A
Varamedlem	Kathrine Sæbø	Dunkers Gate 4 C

Valgkomiteen

Geir Øvensen	Industrigata 31 D
Tea Kristine Hegg	Industrigata 31 D
Berit Nygaard	Holmboes Gate 5 A

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

Generelle opplysninger om Balkeby AS

Aksjeselskapet består av 178 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 med følgende adresse:

Dunkers Gate 4
Industrigata 31
Holmboes Gate 5-7

Gårdsnummer 214 og bruksnummer: 44, 113, 115, 128 og 129

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter siden forrige generalforsamling i mai 2021. I tillegg har det vært møter i tilknytning til økonomi, planlegging, prosjekter, kontrakter mv. Styret har hatt meget høy aktivitet gjennom året, særlig pga. utskifting av heiser, betongrehabilitering, fjernvarme mv. Det er blitt avholdt byggemøter med Heiskompaniet og klager fra beboere er blitt viderefremmet og utbedret. Dessverre har det i enkelte tilfeller vært misforståelser rundt hvordan informasjon til beboere skulle formidles, noe som resulterte i at informasjon ble gitt for sent. Styret har nå tatt i bruk Vibbo som informasjonskanal og beboerne er bedt om å registrere sitt mobilnummer og mailadresse for å få nyhetsvarsler. Styret vil etter hvert gå over til kun å sende varsel pr. e-post da utsendelse av tekstmeldinger koster penger.

Pandemien satte også sitt preg på det foregående året og det har medført enkelte forsinkelser og utsettelse av planlagte oppgaver. Styret har klart å holde forventet aktivitetsnivå, og tilpasset dette ut ifra de til enhver tids gjeldende smitteverntiltak. De fleste styremøter er avholdt digitalt.

Økonomi

Det er tidligere blitt gjennomført økninger av felleskostnadene for å bedre selskapets likviditet. De økte energiprisene vinteren 2021/2022 førte til høye, uforutsette kostnader og styret så seg nødt til å be om ekstraordinær innbetaling av felleskostnader samt 10% økning felleskostnadene. Dette innebærer at Balkeby AS blir tilført noe over 600 000 kroner ekstra i juni og ca. 60 000 kroner ekstra pr. måned deretter. Styret planlegger å redusere fellesgjelden for beboerne ved å innfri lån opptatt ifbm. heisprosjektet når vaktmesterleiligheten blir solgt. Dette vil medføre reduksjon av den månedlige innbetalingen for alle beboere. Salget vil trolig skje høsten 2022 da det er behov for enkelte arbeider i leiligheten før den kan selges, blant annet må det gjøres el-arbeider som er pålagt av nettleverandør.

Vedlikehold av bygningene

Hovedaktivitetene i 2021 har vært gjennomføring heisprosjekt og forprosjekt for betongrehabilitering.

Styret har også i år hatt ekstra oppfølging av fjernvarme/bergvarme pga. støy fra radiatorene. Det er utfordrende å kombinere fjernvarme og bergvarme og etter møter med Nordisk Energikontroll har en kommet frem til en ny løsning som skal forbedre situasjonen. Pga. høye energikostnader er det ikke mulig å oppnå så høy innetemperatur i leilighetene som enkelte beboere ønsker. Beboere må i så fall benytte egne varmeovner eller lignende.

Det har vært gjort tiltak mot lekkasje fra enkelte terrasser, og styret overvåker behovet for ekstra vedlikehold av flere terrasser. Terrasser i Dunkers gate skal i løpet av sommeren utbedres.

Styret minner om at blomsterkasser ikke må settes på toppen av yttermuren – dette kan skape lekkasjer nedover murveggen!

I løpet forrige år ble det skiftet ut avløpsrør mellom bygg og kommunens hovedledning etter pålegg fra kommunen. Styret takker for at beboerne ikke brukte vann/avløp slik at utskiftningen gikk bra.

Heisprosjekt

Heisprosjektet er nå avsluttet i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5. Dette prosjektet var meget krevende å håndtere, ettersom det oppstod flere forsinkelser fra leverandør. Arbeidene medførte også en del støv og støy som flere beboere klagde på. Det ble også klaget på øvrige forhold ved arbeidene. Disse klagenene ble som hovedregel utbedret av leverandør, men det tok dessverre ofte lang tid.

Heisene har dessverre vist seg å ha noe lavere toleranse når det gjelder småstein i sporene til heisdørene. Det bes derfor om at beboere er ekstra varsomme ved bruk av heis.

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.

Arbeidet med å utrede muligheten for heiser i Holmboes gate 7 og Industrigata 31 vil vurderes nærmere i kommende styreperiode.

Betongrehabilitering

Multiconsults rapport om betongrehabilitering viser at tilstandsgradene for balkong, baldakiner og gesimser, samt fuktsikring av en av ytterveggene (Holmboes gate 5) varierer mellom TG1 og TG3. Styret har satt i gang og utført forprosjekt, samt utført sikringsarbeid der hvor det har vært nødvendig. Det må fjernes løs mur fra gesimser og brannbalkonger, og det må foretas reparasjon av baldakiner.

Etter at forprosjektet ble avsluttet har Styret arbeidet med å vurdere løsninger for brannbalkonger og private balkonger. Kostnadene ved reparasjon av alle balkonger vil medføre betydelig låneopptak, men det må vurderes nærmere om det er nødvendig å igangsette slik reparasjon samtidig. Alternativet til reparasjon er nye balkonger eller nye og større balkonger. Dette må imidlertid avklares med vernemyndigheter siden Balkeby står på Byantikvarens gule liste. Styret har lagt frem forslag til Generalforsamlingen om at styret pålegges å arbeide videre med denne saken. Dette innebærer å innhente tilbud mv. Når det er klart hvilke/hvilket alternativer som er aktuelle og kostnadene til dette/disse, vil Generalforsamlingen ta stilling til hva som skal skje videre.

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 aksjeeiere 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.

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.

Balkebyparken

Parken ble generelt vedlikeholdt og det ble gjort utbedringer av kantsteiner og steintrapper i bakgården. Det ble gjennomført sikkerhetsbeskjæring av trær og to nye lønnetrær ble plantet.

Lekeklassen: 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.

Hagegruppen: Dedikerte beboere er flittige med lukearbeid og ekstra tiltak for at parken fremstår hyggelig for alle.

Styret kontaktet alle el-sparksykkelleverandører og ba om «geofencing» slik at sykkelleie ikke blir avsluttet inne på vårt private område. Styrets inntrykk er at dette stort sett har vært til hjelp, og at syklene i større grad samles ved inngangsområdene våre.

HMS

Styret arbeider systematiske med HMS, og har utpekt en dedikert person som HMS-ansvarlig for Balkeby. I 2021 ble det gjennomført HMS-befaringer og det ble dokumentert for tilsynsmyndighetene at Balkeby AS har tilfredsstillende tiltak for behandling av avvik mv.

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 sikringskap 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 ofte er det 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 har avtale med Aker P-drift om parkeringskontroll, og Securitas om miljøvakthold. Styrets vurdering er at disse tjenestene fungerer bra.

Vaktmester og renholdstjeneste

Vaktmestertjenester utføres av Frogner vaktmestertjeneste. Beboere kan ikke rekvirere tjenester uten å måtte betale selv. Vaktmesteren kjenner Balkeby svært godt og yter god service. Det gjøres separat avtale om ekstra vedlikeholdsoppgaver utover det som er felles driftsoppgaver. Styret opplever at det kan ta noe tid før det er anledning til å gjennomføre disse. Trappevask gjennomføres av Frogner vaktmestertjeneste.

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. Mailer blir besvart jevnlig.

Som nevnt ovenfor vil styret gå over til å benytte Vibbo som informasjonskanal fremover.

Balkebyposten har kommet ut med fire numre denne perioden, relevant informasjon er publisert på hjemmesiden, 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 oppstartsfasen, 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 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 11 500 033.

Andre inntekter består av tilskudd fra OBOS kr. 25 000 og salg av nøkler kr. 2 300.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 17 774 191.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskifting av eksisterende heiser med kr. 8 489 000.

I tillegg til drift og vedlikehold VVS og varmeanlegg er dette er det hovedsakelig benyttet midler til drift og vedlikehold:

- Kontroll av balkonger mv. og utbedring og sikringsarbeider.
- Reparasjon etter vannskader.
- Maling av oppganger.
- Utbedring av steinmur og trapper i bakgården.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 703 424 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Underskuddet er finansiert med opptak av lån.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 144 120 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 6 847 544.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 1 956 400.

Årsaken til dette er mottatte fakturaer fra leverandører på slutten av 2021 som forfalt til betaling i starten av 2022. Aksjeselskapet har innvilget lån som ble utbetalt når disse fakturaene forfalt til betaling. Aksjeselskapets likviditet er således tilstrekkelig.

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 2,7 millioner til større vedlikehold som omfatter pågående utskiftning av heiser. Utover dette er det satt av midler til ordinær drift og 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. Energikostnadene har økt betraktelig det siste året, og dette er bakgrunnen for økning av felleskostnader. Styret har budsjettert med vesentlig høyere energikostnader enn tidligere år.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Balkeby AS.

Lån

Balkeby AS har flere lån i OBOS Banken. For opplysninger om lånebetingelser, opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Andre inntekter

I budsjettet er det lagt inn salg av vaktmesterleilighet, som gir en forventet salgsinntekt på kr. 8 mill.

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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra juni 2022. I tillegg skal det betales inn en måneds ekstra felleskostnad i juni.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Balkeby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Balkebys årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 selskapet 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Uavhengig revisors beretning – AS Balkeby



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 26. April 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Revisjonsberetning settes inn på to egne side



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 291 546	1 369 940	1 319 808	1 294 000
Innkrevde felleskostnader	2	10 181 187	9 213 786	9 281 192	12 070 000
Andre inntekter	3	27 300	486 100	660 000	8 000 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 500 033	11 069 826	11 261 000	21 364 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-17 170	-17 000	-26 000
Styrehonorar	5	-180 000	-170 000	-170 000	-180 000
Avskrivninger	15	-37 014	-37 015	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 420	-7 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-251 595	-244 625	-252 000	-258 000
Konsulenthonorar	7	-166 922	-89 299	-20 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-10 192 588	-1 427 882	-6 373 000	-3 743 000
Forsikringer		-571 018	-515 574	-550 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 566 783	-1 483 109	-1 305 000	-1 350 000
Energi/fyring	10	-3 039 413	-1 443 969	-1 400 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-762 512	-749 498	-850 000	-770 000
Andre driftskostnader	11	-971 545	-1 017 850	-1 006 000	-1 127 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 774 191	-7 203 866	-11 953 000	-10 174 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-6 274 158	3 865 960	-692 000	8 425 000
Innbetalt andel fellesgjeld		144 120	480 053	0	0
DRIFTSRESULTAT		-6 130 038	4 346 013	-692 000	8 425 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	66 997	63 869	0	0
Finanskostnader	13	-640 383	-760 800	-731 000	-744 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-573 386	-696 931	-731 000	-744 000
ÅRSRESULTAT		-6 703 424	3 649 082	-1 423 000	7 681 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	3 649 082		
Fra annen egenkapital		-6 703 424	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	11 893 471	11 893 471
Tomt		610 000	610 000
Andre varige driftsmidler	15	16 039	53 054
Aksjer og andeler	16	70 060	70 060
Langsiktige fordringer	17	201 000	201 000
SUM ANLEGGSMIDLER		12 790 570	12 827 585
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 223	0
Forskuddsbetalte kostnader		245 036	250 352
Andre kortsiktige fordringer	18	8 220	0
Driftskonto OBOS-banken		18 547	106 646
Sparekonto OBOS-banken		803 079	1 601 126
SUM OMLØPSMIDLER		1 079 104	1 958 124
SUM EIENDELER		13 869 674	14 785 708
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	19	106 800	106 800
Annen egenkapital	21	-21 401 486	-14 698 062
SUM EGENKAPITAL		-21 294 686	-14 591 262
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	31 294 856	28 051 179
Borettsinnskudd	23	834 000	834 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 128 856	28 885 179
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 398 553	220 143
Påløpte renter		3 687	3 450
Annen kortsiktig gjeld	24	1 633 264	268 198
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 035 504	491 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 869 674	14 785 708
Pantstillelse	25	68 324 700	58 174 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2022
Styret i AS Balkeby

Mathias Emil Hager/s/ Angelica Gjestrum/s/ Ane Heiberg Simonsen /s/ Bjørn Westanmo/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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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 andelseierne 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.

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

Felleskostnader	7 927 380
Kabel-TV	732 648
Kapitalinnkalling	660 615
Lokaler	280 140
Eiendomsskatt	253 008
Utleieleilighet	207 756
Dører	119 640
Kapitalkostnader på IN-lån	1 295 445
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 899
Overført til kapitalkostnader	-1 291 546
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 181 187

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	2 300
Tilskudd OBOS gir tilbake	25 000
SUM ANDRE INNTEKTER	27 300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 180 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 225, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 859
Multiconsult Norge AS	-152 063
SUM KONSULENTHONORAR	-166 922

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

Bma Heisteknisk Rådgivning AS	-230 588
Heiskompaniet AS	-8 226 300
Oslo kommune	-32 020
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-8 488 908
Drift/vedlikehold bygninger	-788 337
Drift/vedlikehold VVS	-99 514
Drift/vedlikehold elektro	-33 932
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-447 101
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-48 300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 024
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-121 046
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 655
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 770
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 192 588

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-259 474
Vann- og avløpsavgift	-923 919
Feieavgift	-38 261
Renovasjonsavgift	-345 129
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 566 783

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-527 886
Fjernvarme	-2 511 527
SUM ENERGI / FYRING	-3 039 413

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-55 419
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 695
Diverse leiekostnader/leasing	-3 832
Verktøy og redskaper	-3 370
Driftsmateriell	-1 220
Lyspærer og sikringer	-6 649
Vaktmestertjenester	-430 280
Vakthold	-117 424
Renhold ved firmaer	-257 970
Andre fremmede tjenester	-31 045
Trykksaker	-12 660
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 225
Andre kontorkostnader	-995
Porto	-5 999
Gaver	-5 641
Bank- og kortgebyr	-3 073
Velferdskostnader	-14 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-971 545

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 953
Kundeutbytte fra Gjensidige	64 559
Andre renteinntekter	485
SUM FINANSINNTEKTER	66 997

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-460 127
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 400
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 726
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 116
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 807
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 618
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 785
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 747
Renter på leverandørgjeld	-57
SUM FINANSKOSTNADER	-640 383

**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
SUM BYGNINGER	11 893 471

Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris	38 169	
Avskrevet tidligere	-38 168	
		1
Datautstyr		
Tilgang 2005	17 003	
Avskrevet tidligere	-17 002	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	62 940	
Avskrevet tidligere	-41 960	
Avskrevet i år	-20 979	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	38 344	
Avskrevet tidligere	-38 343	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2020	48 106	
Avskrevet tidligere	-16 035	
Avskrevet i år	-16 035	
		16 035
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		16 039
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-37 014

**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
---------------------------------------	---------

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	201 000
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	8 220
-----------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 220
---	--------------

NOTE: 19**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 106 800,- fordelt på 534 aksjer à kr 200,-.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 20**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-26 549 142
----------------------	-------------

Egenkapital fra IN tidligere	6 417 442
------------------------------	-----------

Egenkapital fra IN 2021	144 120
-------------------------	---------

Reduksjon EK fra IN	-1 413 906
---------------------	------------

SUM ANNEN EGENKAPITAL	-21 401 486
------------------------------	--------------------

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.

NOTE: 22**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken, lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2012	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 636 363	
Nedbetalt i år	196 609	
		-167 028

OBOS-banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2014	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	953 080	
Nedbetalt i år	157 752	
		-1 389 168

OBOS-banken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2008	-2 450 000	
Nedbetalt tidligere	1 393 909	
Nedbetalt i år	112 248	
		-943 843

OBOS-banken, lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2013	-33 600 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 994 910	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	831 419	
Nedbetalt tidligere, IN	6 417 442	
Nedbetalt i år, IN	144 120	
		-21 212 109

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**OBOS-banken, lån 5**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006	-1 810 364	
Nedbetalt tidligere	1 218 067	
Nedbetalt i år	102 652	
		-489 645

OBOS-Banken AS, lån 6

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Delutbetaling 2019	-500 000	
Nedbetalt tidligere	131 048	
Nedbetalt i år	91 171	
		-1 277 781

OBOS-banken, lån 7

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	64 366	
Nedbetalt i år	58 878	
		-876 756

OBOS-banken, lån 8

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-5 000 000	
Nedbetalt i år	61 474	
		-4 938 526

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-31 294 856****NOTE: 23****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-842 000	
Korrigert innskudd	8 000	
		-834 000

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositum lokale Frogner Vaktmestersentral	-12 000	
Depositum lokale Bonedai	-34 593	
Påløpte kostnader	-1 586 671	
		-1 633 264

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-1 633 264**



NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	834 000
Pantelån	31 294 856
Beregnete IN-forpliktelser	5 147 656
TOTALT	37 276 512

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

Bygninger	11 893 471
Tomt	610 000
TOTALT	12 503 471



Innkomne forslag.

A) Forslag om endring av husordensregler.

Jeg ser av Balkebyposten at det er regler om å være stille mellom kl. 23-08 så da ønsker jeg å endre klokkeslettet på teksten du sendte forslag på fra 07 til 08.
Altså at røykfrie balkonger holdes i samme tidspunkt som det skal være stille.

Hilsen Kristin Falch

Styrets innstilling:

Styret ønsker at generalforsamlingen bestemmer om dette skal inn i husordensreglene, på fritt grunnlag.



Valg av nytt styre.

Styret ønsker å redusere antall styremedlemmer med ett varamedlem.
Dette var det opprinnelige antallet styremedlemmer frem til generalforsamlingen i 2018,
hvor antallet økte grunnet spesielt krevende vedlikeholdsoppgaver.



Innstilling fra valgkomiteen i Balkeby AS

Styret har i perioden mai 2021-mai 2022 bestått av følgende personer:

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Ikke som styremedlem, men som styreleder	Fungerte som styreleder fra aug. 2021-mai 2022, (valgt som styremedlem til mai 2023)
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Ja	2022
Styremedlem	Bjørn Westanmo	Industrigata 31C	Ja	2022
Styremedlem	Ane Heiberg Simonsen	Holmboes gate 7B	Ja	2022
Varamedlem	Kathrine Sæbø	Dunkers gate 4c	Ja	2022
Varamedlem	Carl Martin Elmerskog	Holmboes gate 5A	Ny	2022

Valgkomiteen har bestått av: Geir Øvensen og Tea Kristine Hegg, Industrigata 31D, og Berit Nygaard, Holmboes gate 5A.

Nytt forslag til styremedlemmer, og valgkomiteens arbeide i perioden 2021-2022

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. Som vanlig har vi også i 2022 oppfordret beboerne om å komme med forslag til aktuelle kandidater. Informasjon om styrevalgene har blitt lagt ut på Vibbo/ Balkebys nettsider, SMS har vært sendt til alle aksjeeiere via Vibbo, og det har vært papioppslag 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 som nye medlemmer over tid slipper til, bla. for å unngå store utskiftninger fra ett år til et annet.

For første gang på to år har valgkomiteen i 2022 kunne avholde fysiske møter i sitt arbeide. Valgkomiteen har i løpet av februar og mars hatt samtaler med samtlige medlemmer i det nåværende styret, som alle har sagt seg villig til å bidra videre i forskjellige posisjoner. Vi benytter med dette anledningen til å takke alle involverte for stor fleksibilitet mht. intervjudidspunkter.

Noen nye navn har blitt spilt inn i løpet av mars/ april, men disse har kommet inn et godt stykke etter fristen for forslag på nye kandidater som ble annonsert i kommunikasjonen fra valgkomiteen, (dvs. 3. mars). Halvannen uke før påske fikk vi i tillegg et innspill fra fungerende styreleder, som på vegne av styret ønsket å redusere antallet varamedlemmer til én person, dvs. fem medlemmer i styret totalt. I og med at alle som i år er på valg ønsket å videreføre sitt styrearbeid, anså vi det da som uhensiktsmessig å i tillegg intervju nye kandidater. Når det gjelder antallet *varamedlemmer* er valgkomiteen av den oppfatning at disse utgjør en viktig rekrutteringsbase for fullverdig styredeltakelse. Vi er også bekymret for at de store tunge vedlikeholds-, og oppgraderingsprosjektene kan føre til at «mindre viktige» styreoppgaver må prioriteres ned. Valgkomiteen foreslår derfor at man fortsetter ordningen med to varamedlemmer, tre styremedlemmer, samt styreleder, dvs. seks personer totalt. Dette kan så vurderes på nytt våren 2023, da de fleste pågående, tunge bygningstekniske prosjektene antas å være ferdigstilt.

Forslag til styremedlemmer for perioden 2022-2023(24)

Vår innstilling er som følger:

Mathias Emil Hager har vært styremedlem i seks år, og er således ett av styrets mest erfarne medlemmer, som kan gå inn i alle styrets saker. Han har fra august 2021 fungert som styreleder etter at vår tidligere styreleder Marina Birgitte Heyerdal flyttet ut fra Balkeby. Mathias besitter en juridisk kompetanse som er verdifull for styret, bl.a. når det gjelder vurdering av hvilke saker som krever bestilling av ekstern juridisk kompetanse. Dette har vært svært viktig for å redusere risiko ved kontrakter som Balkeby AS har inngått i forbindelse med flere tunge vedlikeholds-, og oppgraderingsoppgaver, som fornying av 6 heiser i bygningene i Dunkers gate og Holmboes gate, samt nødvendig vedlikehold av balkonger, baldakiner og brannbalkonger. Begge prosjekter er av stor skala, og sistnevnte er basert på en tilstandsrapport utarbeidet av Multiconsult. Mathias har i våre samtaler i vår stilt seg til disposisjon som styreleder for en toårs periode. Dette vil etter valgkomiteens vurdering være en stor fordel for kontinuiteten i styrets arbeide, ettersom at AS Balkeby i løpet av det neste året skal fullføre de nevnte svært komplekse vedlikeholds-, og tekniske oppgraderingsprosjektene (heisprosjektet er nå ferdig). Styrets øvrige medlemmer har i samtaler med valgkomiteen støttet en slik løsning. ***Valgkomiteen innstiller derfor Mathis Hager som styreleder for to år, til 2024.***

Angelica Gjestrum har bodd i Holmboes gate 7B i to tiår, og jobber som koordinator i Det norske Maritime forbund. Angelica kom i 2017 med i styrearbeidet i Balkeby som varamedlem, og har siden 2018 vært styremedlem. Hun har tatt et særskilt ansvar for parken vår, og tilhørende hagearbeid. Angelica beskrives i styretutøvelsen som en lagspiller som er fleksibel og tar ansvar også for andre saker som trenger videre oppfølging av styret. Med sin lange erfaring representerer hun et viktig element av kontinuitet i styrearbeidet. ***Valgkomiteen innstiller derfor Angelica Gjestrum som styremedlem for en ny periode på to år, til 2024.***

Bjørn Westanmo, har bodd i Balkeby siden 2011. Han startet som varamedlem i 2017, og ble valgt som styremedlem i 2018. Med sin bygningsfaglige yrkesbakgrunn og sin tidligere erfaring fra styrearbeid i andre boligselskap gir Bjørn en særlig tyngde til styrets håndtering av Balkebys løpende vedlikeholds-, og tekniske oppgraderingsprosjekter. Gitt de tunge vedlikeholdsprosjektene som aksjeselskapet nå står overfor er hans kompetanse på dette området desto viktigere. Bjørn har i intervju med valgkomiteen uttrykt at det pga. hans særskilte kompetanse i det siste året tidvis har vært en tung arbeidsbelastning på ham personlig. Han føler likevel det er viktig at han bidrar til ferdigstillingen av pågående prosjekter. Som en tilpasning foreslår vi at derfor at Bjørn velges for en noe kortere periode enn vanlig. Dette vil også bidra til en jammere fordeling av nyvalg på styremedlemmer over år, gitt at vårt forslag om at Mathias Emil Hager trer inn som styreleder gjør at ingen fullverdige styremedlemmer ellers ville vært på valg i 2023. ***Valgkomiteen innstiller derfor Bjørn Westanmo som styremedlem for en ny periode på ett år, til 2023.***

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 fullverdig styremedlem fra august 2021 da Mathias Heger overtok som fungerende styreleder etter Marina Birgitte Heyerdal. Ane har i sitt virke som vara-, og styremedlem engasjert seg i alle styrets løpende oppgaver, med et særlig ansvar for Balkebyposten, samt uteområdene i Balkeby. Valgkomiteen mener at Ane har gitt et verdifullt bidrag til viktige arbeidsoppgaver i styret i året som har gått. ***Valgkomiteen innstiller derfor Ane Simonsen som nytt styremedlem for to år, til 2024.***



Kathrine Sæbø ble valgt inn som varamedlem i styret etter at hun meldte sin interesse for vervet på Generalforsamlingen i 2018. Hun ble gjenvalgt i 2019, 2020 og 2021. I løpet av disse tre årene har Kathrine blitt en viktig del av styret, bla. gjennom grundig referatføring av styrets møter, noe som er svært viktig i en tid med store vedlikeholds-, og oppgraderingsprosjekter. Kathrine er en god lagspiller, og jobber med flere av styrets saker. Etter eget ønske ønsker hun å fortsette som varamedlem. **Valgkomiteen innstiller derfor Kathrine Sæbø som varamedlem for ett år, til 2023.**

Carl Martin Elmerskog er en forholdsvis ny beboer i Holmboes gata 5A. Han er siviløkonom av utdannelse og har i året som gikk jobbet med forskjellige styresaker, men særlig med økonomiske forhold i forbindelse med det pågående betongprosjektet. Til tross for at han har vært ny i styret har Carl Martin Elmerskog i året som gikk gitt et solid bidrag til styrets arbeide i en krevende periode med kompliserte vedlikeholdsprosjekter. Han har uttrykt ønske om å ta en ny ettårig periode som varamedlem. **Valgkomiteen innstiller derfor Carl Martin Elmerskog som varamedlem til styret for ett år, til 2023.**

Valgkomité

Medlemmer av valgkomiteen velges for ett år av gangen. I 2021-22 har valgkomiteen bestått av Geir Øvensen (leder), Tea Kristine Hegg og Berit Nygaard, som har innehatt dette vervet siden henholdsvis 2015, 2017 og 2019. Alle tre stiller til gjenvalg for ett år. **Det foreslås at ny valgkomité består av Geir Øvensen, Tea Kristine Hegg, og Berit Nygaard.**

Valgkomiteens innstilling til styre i AS Balkeby i 2022-2023:

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Ikke som styremedlem, styreleder, men som styreleder	Som 2024
Styremedlem	Bjørn Westanmo	Industrigata 31C	Ja	2023
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Ja	2024
Styremedlem	Ane Simonsen	Dunkers gate 7B	Ja	2024
Varamedlem	Kathrine Sæbø	Dunkers gate 4c	Ja	2023
Varamedlem	Carl Martin Elmerskog	Holmboes gate 5A	Ja	2023

Balkeby, 18. april 2022

På vegne av valgkomitéen

Berit Nygaard

Geir Øvensen

Tea Kristine Hegg

**Annen informasjon om aksjeselskapet**

Selskapet har egen hjemmeside: www.balkeby.no. Ellers kan styret nås på e-post: styret@balkeby.no.

Vaktmester

Selskapet har inngått avtale med Frogner Vaktmestertjeneste om daglig drift, løpende vedlikehold og trappevask.

Parkering

Boligaksjeselskapet disponerer ingen parkeringsplasser.

Nøkler

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester.

Ta kontakt med vaktmester pr telefon 22 60 39 01 eller e-post: post@fvkj.no

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.

Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

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 vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.10** og **30.4.** 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 garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia/Get er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret har fremforhandlet en avtale med Telia/Get som gir deg som beboer TV-pakke og bredbånd med hastighet 50Mbps. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia/Gets kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmeside www.telia.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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nye heiser i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5.
2021	Sikring av betongkonstruksjon mot nedfall.
2020	Sikring av hovedtavler, og det elektriske anlegget.
2019	Omlegging av tak i Holmboes gate 5 og 7
2019	Konvertering fra oljefyring til fjernvarme.
2019 – 2021	Lagt strøpne i avløpsrør mot kommunal ledning i Dunkers gate, Holmboes gate og Industrigata
2018	Omlegging av taket i Dunkers gate 4
2018-2019	Utvendig maling av vinduer
2016	Omlegging av taket i Industrigata 31
2016	Rehabilitering takterrasser Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5
2013	Rehabilitering takterrasser
2012 - 2013	Våtromsrehabilitering: Alle bad er pusset opp og fellesrørledning er skiftet.



0011 Balkeby AS

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: [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.