



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 549 879	9 586 595
Sum inntekter		11 549 879	9 586 595
Kostnader			
Lønnskostnad	3	187 170	193 970
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	37 015	20 980
Annen driftskostnad	3	6 979 681	9 478 227
Sum kostnader		7 203 866	9 693 177
Driftsresultat		4 346 013	-106 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 869	58 593
Sum finansinntekter		63 869	58 593
Annen finanskostnad		760 800	881 048
Sum finanskostnader		760 800	881 048
Netto finans		-696 931	-822 455
Ordinært resultat før skattekostnad		3 649 082	-929 036
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 649 082	-929 036
Årsresultat		3 649 082	-929 036
Totalresultat		3 649 082	-929 036
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 649 082	-929 036
Sum overføringer og disponeringer		3 649 082	-929 036



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		53 054	41 963
Sum varige driftsmidler		12 556 524	12 545 434
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		12 827 584	12 816 494
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		250 352	340 570
Sum fordringer		250 352	340 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 707 771	556 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 707 771	556 442
Sum omløpsmidler		1 958 124	897 011
SUM EIENDELER		14 785 708	13 713 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		14 698 062	18 347 144
Sum opptjent egenkapital		-14 698 062	-18 347 144
Sum egenkapital		-14 591 262	-18 240 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 051 179	29 995 230
Øvrig langsiktig gjeld		834 000	834 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 885 179	30 829 230
Sum langsiktig gjeld		28 885 179	30 829 230
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 450	5 494
Leverandørgjeld		220 143	1 062 361
Annen kortsiktig gjeld		268 198	56 763
Sum kortsiktig gjeld		491 791	1 124 618
Sum gjeld		29 376 970	31 953 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 785 708	13 713 505



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 673378

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 920 157 009
AS BALKEBY

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 549 879	9 586 595
Sum inntekter		11 549 879	9 586 595
Kostnader			
Lønnskostnad	3	187 170	193 970
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	37 015	20 980
Annen driftskostnad	3	6 979 681	9 478 227
Sum kostnader		7 203 866	9 693 177
Driftsresultat		4 346 013	-106 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 869	58 593
Sum finansinntekter		63 869	58 593
Annen finanskostnad		760 800	881 048
Sum finanskostnader		760 800	881 048
Netto finans		-696 931	-822 455
Ordinært resultat før skattekostnad		3 649 082	-929 036
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 649 082	-929 036
Årsresultat		3 649 082	-929 036
Totalresultat		3 649 082	-929 036
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 649 082	-929 036
Sum overføringer og disponeringer		3 649 082	-929 036



Organisasjonsnr: 920 157 009
AS BALKEBY

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

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	53 054	41 963
Sum varige driftsmidler	12 556 524	12 545 434

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	12 827 584	12 816 494
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	250 352	340 570
------------------	---------	---------

Sum fordringer	250 352	340 570
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 707 771	556 442
-------------------------------------	-----------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 707 771	556 442
---	-----------	---------

Sum omløpsmidler	1 958 124	897 011
------------------	-----------	---------

SUM EIENDELER	14 785 708	13 713 505
---------------	------------	------------

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	14 698 062	18 347 144
Sum opptjent egenkapital	-14 698 062	-18 347 144
Sum egenkapital	-14 591 262	-18 240 344
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 051 179	29 995 230
Øvrig langsiktig gjeld	834 000	834 000
Sum annen langsiktig gjeld	28 885 179	30 829 230
Sum langsiktig gjeld	28 885 179	30 829 230
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 450	5 494
Leverandørgjeld	220 143	1 062 361
Annen kortsiktig gjeld	268 198	56 763
Sum kortsiktig gjeld	491 791	1 124 618
Sum gjeld	29 376 970	31 953 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 785 708	13 713 505



Organisasjonsnr: 920 157 009
AS BALKEBY

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2

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

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder



Digital generalforsamling 2021 i Balkeby AS

Grunnet den pågående pandemien vil det ordinære årsmøte/generalforsamlingen bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

- **Møtet åpner 10. mai kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.**
- **Møtet lukkes 18. mai kl. 12.00.**

Hvordan deltar du?

Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet. Alternativt kan du logge deg inn direkte på vibbo.no med bank ID. (Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no)

Alternativ deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (siste side i denne innkallingen) til styret på e-post: styret@balkeby.no, alternativt i postkassen til styret i Melkebakken v/Industrigata 31 a, innen nevnte frist.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen.
2. Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.
 - Tea Kristine Hegg, og Berit Nygaard signerer protokollen.
3. Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2020.
4. Godtgjørelse til styret.
 - Styret foreslår kr.180.000,-.

Styrets saker og innkomne forslag:

5. Nye heiser.
6. Salg av vaktmesterleiligheten.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg i innkallingen.

7. Valg av tillitsvalgte
 - Styreleder for 1 år.
 - 1 styremedlem for 2 år.
 - 2 varamedlem for 1 år.

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marina Heyerdahl	Industrigt 31 C
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7 B
Nestleder	Mathias Emil Hager	Holmboes gate 7 A
Styremedlem	Bjørn Westanmo	Industrigata 31 C
Varamedlem	Kathrine Sæbø	Dunkers gate 4 C
Varamedlem	Ane Heiberg Simonsen	Holmboes gate 7 B

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. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Balkeby AS

Aksjeselskapet består av 178 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjensteleilighet.

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

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 214, bnr: 44,113,115,128 og 129

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 2020, og i tillegg deltatt på møter i tilknytning til økonomi, planlegging, prosjekter, kontrakter mv. Styret har hatt høy aktivitet gjennom året, og tatt tak i oppgaver løpende.

På grunn av koronapandemi har det vært et utfordrende år med ekstra smitteverntiltak i fellesarealene, behov for å holde avstand, og forsinkelser og utsettelse av flere prosjekter i påvente av eksterne leverandører. Styret har likevel klart å holde forventet aktivitetsnivå, og tilpasset dette ut ifra de til enhver tids gjeldende smitteverntiltak. De fleste styremøter er avholdt digitalt.

Økonomi

Etter en større økning i felleskostnadene i 2020, 20%, og med ordinær økning, 3%, fra 1. januar 2021, er selskapets likviditet blitt bedre. Det er en ambisjon fra styret å tilpasse økonomisk nivå iht. nødvendig vedlikehold og oppgradering på kort og lengre sikt.

Vedlikehold av bygningene

Hovedaktivitetene i 2020 har vært gjennomføring av forprosjekter for nye heiser og for betongrehabilitering. Forslag til hovedprosjekt for nye heiser legges frem for generalforsamlingen for vedtak. Status og fremdrift for betongrehabilitering, se neste avsnitt.

Styret har hatt ekstra oppfølging av fjernvarme og bergvarme for radiatorene, hovedsakelig i Holmboes gate 5 og 7, pga. noe støy. Driften fungerer nå godt.

Det har vært gjort tiltak mot lekkasje fra enkelte terrasser, og styret overvåker behovet for ekstra vedlikehold av flere terrasser. Styret minner spesielt om at blomsterkasser ikke må settes på toppen av yttermuren – dette kan skape lekkasjer nedover murveggen!

I løpet av våren 2021 blir det gjennomført inspeksjon av avløpsrør mellom bygg og kommunens hovedledning i Holmboes gate 7 etter pålegg fra kommunen. Det forventes lignende tiltak som ble gjort for Industrigata og Dunkers gate tidligere.

Vegger og tak i trappegangene i Holmboes gate 7 er malt. Holmboes gate 5 blir neste trappeganger som står for tur.

Nytt nøkkelsystem, iLoq, er installert i Holmboes gate 7. Styret høster erfaringer med systemet før implementering i andre gårder vurderes.

Betongrehabilitering

Styret har i 2020 gjennom Multiconsult foretatt en fornyet vurdering av Balkeby AS' bygningsmessige tilstand og da spesielt bedt om en vurdering av betongkonstruksjon og betongelementer som balkonger, gesimser og baldakiner.

Multiconsults rapport viser at det er nødvendig med omfattende grep fremover for å reparere og motvirke ytterligere slitasje. Rapporten viser at tilstanden for balkong, baldakiner og gesimser er preget av alder og man har laget en god oversikt med forslag til tiltak delt inn etter nødvendighet, alvorlighetsgrad og konsekvens. Styret har etter gjennomgang av mottatt rapport prioritert å sette i gang vedlikeholdsarbeider for det som pekes på som nødvendige tiltak for 2021, samtidig som man forbereder jobben for å fremskaffe tilbud på resterende tiltak til det nye styret for planlegging av finansiering og fremdrift.

Tiltakene som er startet opp er å fjerne løs mur fra gesimser og brannbalkonger, og reparasjon av baldakiner. I tillegg gjennomføres fuktsikring av yttervegg av Holmboes gate 5 selv om dette ikke faller innunder de mest nødvendige tiltak for 2021.

Det nye styret vil jobbe videre med å vurdere løsninger for brannbalkonger og private balkonger i kommende styreperiode. Alternativer som er beskrevet av Multiconsult

inkluderer tiltak med mekanisk reparasjon, nye balkonger eller nye og større balkonger. Ved nye og ev. større balkonger må dette avklares med vernemyndigheter siden Balkeby står på Byantikvarens gule liste. Det nye styret vil, basert på tilbudsforespørsel i markedet, kunne legge frem forslag til tiltak for balkongene inkl. kostnader og fremdrift på neste års generalforsamling, ev. ekstraordinær generalforsamling.

Innbrudd

Det er gjort ekstra tiltak mot innbrudd.

Oppussing hos den enkelte

Styret har behandlet en god del 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. En ny vaskemaskin ble innkjøpt. Styret registrerer at det for noen vaskerier ikke er like stort behov som før, og vurderer derfor behovet for å erstatte utrangert vaskemaskin fra gang til gang.

Fra Get til Telia

Gjennom året overtok Telia avtalen fra Get, og ny avtale er inngått. Man kan velge mellom TV+Internett 50 Mbps, eller kun internett mer 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.

Sosiale aktiviteter

Til tross for korona, ble det likevel mulig for Oslo Janitsjar å spille for oss på 17. mai. Toget lot seg ikke gjennomføre, men tradisjonen tro ble det likevel en minikonsert foran Uranienborghjemmet. Tidligere på dagen fikk vi også besøk av skolekorpset til Uranienborg i parken vår.

Julebilen spilte utenfor i Industrigata, og deretter ble julegranen tent hos oss på koronavennlig vis.

Balkebyparken

Parken ble generelt vedlikeholdt med ekstra tiltak for plen og beskjæring av busker.

Lekeplassen: Det er inngått egen driftsavtale om årlig kontroll. Feil som fremkom i fjorårets kontrollrapport er rettet opp, blant annet ble stativene beiset og stige festet. Ny sand kommer i løpet av våren.

Styret minner om at det ikke er tillatt å lufte hunder på fellesplenen, 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. Hagegruppen har beiset utemøblene og søkt Oslo kommune om tilskudd til urbant landbruk for parken og fellesarealene.



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.

I løpet av våren blir kantsteiner, mur og trapper reparert. Dette vedlikeholdsarbeidet ble sist gjort på slutten av 80-tallet.

HMS

Styret arbeider systematiske med HMS, og har utpekt en dedikert person som HMS-ansvarlig for Balkeby. I 2020 ble det gjennomført to HMS-befaringer. Tiltak som ble gjort var sikring av jordingsanlegg, alle tavler ble termografert, ny hovedtavle ble skiftet ut i Holmboes gate, og lysarmaturer som var brannfarlige ble skiftet ut.

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

Til tross for korona og ekstra smittevernkrav, klarte vi å gjennomføre to dugnader dette året også, i oktober og mai. Styret setter pris på god dugnadsånd og positiv innsats, men registrerer at det gjerne er kjente fjes og skulle gjerne sett at flere stiller opp. Styret minner om at dugnaden er en hyggelig og sosial aktivitet der vi blir bedre kjent og deler nyttig erfaring med hverandre. Dugnad er 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. 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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11 069 826,-.

Andre inntekter består av tilskudd fra Oslo Kommune, Klimaetaten og viderefakturering av nøkler til eierne.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 203 866,-.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og energikostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 3 649 082,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Av årets resultat er kr. 1 169 223,- benyttet til ordinære avdrag på selskapets lån.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 480 053,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 3 169 029,-.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 466 333,-.

Arbeidskapitalen er tilstrekkelig med tanke på endringer i likviditet i løpet av et driftsår.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av midler til vedlikehold som omfatter:

- Maling av trappeganger for Holmboes gate 5 og 7
- Parkvedlikehold av støttemurer og drenering
- Betongrehabilitering, oppstart
- Terrassevedlikehold
- HMS-tiltak

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Balkeby AS.

Lån

Balkeby AS har lån i OBOS Banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra januar 2021.

I tillegg vil det innkreves en ekstra innbetaling av felleskostnader for juli.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Balkeby

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Balkebys årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 20. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 369 940	1 442 953	1 438 308	1 319 000
Innkrevde felleskostnader	2	9 213 786	7 951 160	9 357 692	9 450 000
Andre inntekter	3	486 100	192 482	0	660 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 069 826	9 586 595	10 796 000	11 429 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 170	-23 970	-24 000	-17 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-180 000
Avskrivninger	15	-37 015	-20 980	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-244 625	-237 730	-245 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-89 299	-50 163	-210 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 427 882	-3 615 749	-2 126 000	-6 373 000
Forsikringer		-515 574	-472 777	-488 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-1 483 109	-1 430 175	-1 292 539	-1 500 000
Energi/fyring	10	-1 443 969	-1 986 992	-1 970 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-749 498	-735 631	-760 000	-850 000
Andre driftskostnader	11	-1 017 850	-941 259	-948 500	-1 006 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 203 866	-9 693 177	-8 244 039	-12 258 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 865 960	-106 582	2 551 961	-829 000
Innbetalt andel fellesgjeld		480 053	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 346 013	-106 582	2 551 961	-829 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	63 869	58 593	0	0
Finanskostnader	13	-760 800	-881 048	-1 018 000	-731 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-696 931	-822 455	-1 018 000	-731 000
ÅRSRESULTAT		3 649 082	-929 036	1 533 961	-1 560 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-929 036		
Til annen egenkapital		3 649 082	0		



11

Balkeby AS

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	11 893 471	11 893 471
Tomt		610 000	610 000
Andre varige driftsmidler	15	53 054	41 963
Aksjer og andeler	16	70 060	70 060
Langsiktige fordringer	17	201 000	201 000
SUM ANLEGGSMIDLER		12 827 585	12 816 494
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		250 352	330 769
Andre kortsiktige fordringer		0	9 801
Driftskonto OBOS-banken		106 646	555 480
Sparekonto OBOS-banken		1 601 126	962
SUM OMLØPSMIDLER		1 958 124	897 011
SUM EIENDELER		14 785 708	13 713 505
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	106 800	106 800
Annen egenkapital	19, 20	-14 698 062	-18 347 144
SUM EGENKAPITAL		-14 591 262	-18 240 344
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	28 051 179	29 995 230
Borettsinnskudd	22	834 000	834 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 885 179	30 829 230
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		220 143	1 062 361
Påløpte renter		3 450	5 494
Annen kortsiktig gjeld	23	268 198	56 763
SUM KORTSIKTIG GJELD		491 791	1 124 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 785 708	13 713 505
Pantstillelse	24	58 174 000	50 024 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.04.2021
Styret i AS Balkeby

Marina Heyerdahl/s/ Angelica Gjestrum/s/ Mathias Emil Hager/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	7 696 536
Kabel-TV	732 648
Lokaler	259 338
Eiendomsskatt	203 916
Utleieleilighet	201 708
Vinduslån	119 640
Kapitalkostnader på IN-lån	1 382 009
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-12 069
Overført til kapitalkostnader	-1 369 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 213 786

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	3 600
Tilskudd fra Oslo Kommune, Klimaetaten	482 500
SUM ANDRE INNTEKTER	486 100

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 170

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 2019/2020, og er på kr 170 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 799
Multiconsult Norge AS	-82 500
SUM KONSULENTHONORAR	-89 299

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

Drift/vedlikehold bygninger	-306 086
Drift/vedlikehold VVS	-36 600
Drift/vedlikehold elektro	-253 607
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-176 265
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-30 800
Drift/vedlikehold heisanlegg	-331 199
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-242 091
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 028
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 206
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 427 882

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-190 986
Vann- og avløpsavgift	-910 133
Feieavgift	-40 278
Renovasjonsavgift	-341 712
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 483 109

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-399 791
Fjernvarme	-1 044 178
SUM ENERGI / FYRING	-1 443 969

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

Container	-66 334
Diverse leiekostnader/leasing	-3 835
Driftsmateriell	-1 478
Lyspærer og sikringer	-5 118
Vaktmestertjenester	-535 254
Vakthold	-90 028
Renhold ved firmaer	-251 749
Andre fremmede tjenester	-26 950
Kontor- og datarekvisita	-699
Trykksaker	-9 640
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 050
Andre kontorkostnader	-3 320
Porto	-5 599
Gaver	-249
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-11 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 017 850

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	239
Renter av sparekonto i OBOS-banken	164
Kundeutbytte fra Gjensidige	63 408
Andre renteinntekter	58
SUM FINANSINNTEKTER	63 869

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-595 112
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 918
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 992
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 455
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 608
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 401
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 175
Renter på leverandørgjeld	-139
SUM FINANSKOSTNADER	-760 800

**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	-20 980	
Avskrevet i år	-20 980	
		20 980
Vaskemaskin nr. 2		
	38 344	
Avskrevet tidligere	-38 343	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2020	48 106	
Avskrevet i år	-16 035	
		32 071
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		53 054
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-37 015

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**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: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-19 936 272
Egenkapital fra IN tidligere	5 937 389
Egenkapital fra IN 2020	480 053
Reduksjon EK fra IN	-1 179 232
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-14 698 062

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: 20**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: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2012 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 1 445 244

Nedbetalt i år 191 119

-363 637

OBOS-banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,25 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2014 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 802 629

Nedbetalt i år 150 451

-1 546 920

OBOS Banken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,25 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2008 -2 450 000

Nedbetalt tidligere 1 286 756

Nedbetalt i år 107 153

-1 056 091

OBOS-banken, lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2013 -33 600 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 4 220 082

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 774 828

Nedbetalt tidligere, IN 5 937 389

Nedbetalt i år, IN 480 053

-22 187 648

OBOS Banken, lån 5

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006 -1 810 364

Nedbetalt tidligere 1 119 235

Nedbetalt i år 98 832

-592 297

OBOS-Banken, lån 6

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019 -1 000 000

Delutbetaling 2019 -500 000

Nedbetalt tidligere 45 094

Nedbetalt i år 85 954

-1 368 952



OBOS-banken, lån 7

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 705	
Nedbetalt i år	55 661	
		-935 634
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-28 051 179

NOTE: 22

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-842 000
Korrigert innskudd	8 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-834 000

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Deposittum lokale Frogner Vaktmestersentral	-12 000
Deposittum lokale Bonadei	-34 593
Avregningskonto	-1 845
Påløpte kostnader	-219 760
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-268 198

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	834 000
Pantelån	28 051 179
Beregnete IN-forpliktelser	5 238 210
TOTALT	34 123 389

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 893 471
Tomt	610 000
TOTALT	12 503 471

Innkommne forslag og saker fra styret

5. Skifte av heiser

a) Bakgrunn og historikk

I Balkeby er det heiser i Dunkers gate 4 A-D og Holmboes gate 5 A-B. Heisene er fra opprinnelsesåret 1938 og har vært i drift i alle år. De er blitt holdt vedlike og reparert ved behov, men etter pålegg fra heiskontrollen i Oslo kommune og vurdering sammen med fagkyndig heisrådgivning, BMA heisteknisk rådgivning AS, er vi nå blitt anbefalt å bytte ut til helt nye heiser.

Styret har gjennomført forprosjekt med bistand fra BMA og utlyst anbud. Fem tilbydere er kontaktet, hvorav tre tilbydere ga tilbud. Etter vurdering gikk styret i forhandling med to tilbydere, Kone og Heiskompagniet. Begge tilbydere kan løse oppgaven innenfor de fysiske begrensningene som er i Balkeby, hvorav den ene ligger prismessig drøyt 1 mill. kroner lavere. Til grunn for vurderingen er lagt blant annet innkjøpskostnader, driftskostnader, størrelse på heisstolen med tanke på barnevogn/rullator/liten rullestol, samt fremdriftsplan for utskifting.

Begge tilbydere vil kunne gjennomføre utskifting av heisene i løpet av våren 2022.

Siden Balkeby er et aksjeselskap svarer alle solidarisk for kostnader knyttet til bytte av heiser selv om man bor i et av byggene uten heis. Dette betyr at beboere i Industrigata 31 og Holmboes gate 7 må være med på å dekke utgiftene til nye heiser som beboerne i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5. Det er forståelse i Styret for at dette kan anses urettferdig, men for å endre fordelingsnøkkelen for fellesutgifter kreves det enstemmighet på Generalforsamlingen noe Styret anser som urealistisk. Styret har imidlertid vært i kontakt med BMA som ser på muligheten for opprettelse av heiser i Industrigata 31 og Holmboes gate 7. Dette ble tidligere utredet for ca. 20 år siden, men prosjektet ble ikke igangsatt da en ikke fikk støtte av kommunen. I dag vil imidlertid Husbanken kunne finansiere opptil 50% av prisen på heis ved nyinstallasjon i disse blokkene. Styret vil derfor be Generalforsamlingen om samtykke til ytterligere undersøkelser og planlegging av heiser for Industrigata 31 og Holmboes gate 7. Om installasjon er mulig å gjennomføre vil Styret komme tilbake til saken på en senere Generalforsamling.

b) Forhandlet pris for nye heiser i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5

Kone tilbyr

- Pris uten service og alarmavtale i 5 år kr. 10.650.150 inkl. mva.
- Pris inkludert service og alarmavtale 5 år kr. 11.015.596,- inkl. mva.

Heiskompagniet tilbyr

- Pris uten service og alarmavtale i 5 år kr. 9.508.500 inkl. mva.
- Pris inkludert service og alarmavtale 5 år kr. 9.844.500,- inkl. mva.



c) Kostnadsdekning for nye heiser i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5

Styret legger opp til at investering i nye heiser dekkes ved opptak av lån.

Eksempel på kostnader pr leilighet:

Estimert kostnad for **Heiskompaniet** ved nedbetaling over 30 år og 4 % ekskl. service- og alarmavtale er ca. kr. 260,- i gj.snitt pr. leilighet.

Estimert kostnad for **Kone** ved nedbetaling over 20 år og 3 % inkl. service- og alarmavtale er ca. kr. 355,- i gj.snitt pr. leilighet.

Det betyr at valg av rimeligste tilbyder ekskl. service med lånefinansiering over 30 år og en forventning om snitt 4% rente utgjør ca. kr. 260 pr leilighet. Valg av dyreste tilbyder inkl. service og raskere nedbetaling med en forventning om 3% rente i snitt utgjør ca. kr. 355 pr leilighet.

Dagens rente for Balkebys lån er 2,25%.

d) Styrets anbefaling vedørende nye heiser i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5

Styret anbefaler valg av Heiskompaniet inkl. service- og alarmavtale og lånefinansiering over 20 år. Dette utgjør ca. kr. 315 pr. leilighet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å skifte heisene i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5 iht. styrets anbefaling, samt at styret gis samtykke til ytterligere undersøkelser og planlegging av heiser for Industrigata 31 og Holmboes gate 7.

6. Salg av vaktmesterbolig

Dagens vaktmesterbolig er på ca. 100 kvadratmeter og leies ut for drøyt 17 000 kr i måneden. Svært mange boligselskaper og sameier har solgt sine vaktmesterleiligheter ettersom behovet er mindre aktuelt da vaktmestertjenester kjøpes inn utenfra. Sett hen til Balkeby AS' likviditet og flere kostnadskrevende og større vedlikeholdsoppgaver foreslår Styret å selge Balkeby AS' vaktmesterleilighet.

Styret har undersøkt hvorvidt salget vil medføre skatteplikt for gevinst, men på bakgrunn av avgjørelsene i BFU 103/03 og Utv. 2004 s. 809 mener Styret at salget ikke vil medføre skatteplikt.

Etter et salg vil ny eier betale inn omtrent 5 000 kr i felleskostnader, eksakt beløp vil måtte fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering sett hen til sammenlignbare leiligheter i Balkeby AS. En forsiktig anslått salgspris på leiligheten er mellom 7 og 8 millioner kroner. Salget vil medføre en nødvendig styrking av Balkeby AS' likviditet som ellers måtte ha skjedd gjennom større økning av de månedlige felleskostnadene som følge av nødvendig låneopptak.

Før salget vil Styret måtte kontakte profesjonell hjelp mht. emisjon (utstedelse av ny aksje), overflatebehandling, div. reparasjoner og selve salgsoppdraget.

Årlig inntekt av vaktmesterboligen er i dag kr. 207.756. Vedlikeholdskostnader av leiligheten går til fratrukk av dette beløpet. Erfaringsmessig har det ikke vært store kostnader med leiligheten, men dette kan skyldes at den har vært utleid til samme leietager de siste 20 årene. Imidlertid trenger leiligheten nå oppussing som Balkeby vil måtte påta seg å dekke dersom leiligheten fortsatt skal være til utleie.

Ved salg og omgjøring til ordinær aksjeleilighet blir årlig innkrevde felleskostnader ca. kr. 60.000, og vedlikehold overføres til eier.

Ved å realisere et salg nå, vil vi få et vesentlig større beløp tilført Balkeby enn hva vi kan oppnå ved leieinntekter fra boligen og opptak av lån. Motargumentet er selvsagt at vi i fremtiden ikke har denne leiligheten lenger som en verdi vi kan høste av annet enn gjennom ordinære felleskostnader fra den.

Styret velger å fremme følgende forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å selge vaktmesterleilighet samt gjøre de nødvendige tiltak (reparasjoner, avtale med eiendomsmegler etc.). I forbindelse med salget gis Styret i oppdrag å fastsette felleskostnader for aksje(r) tilknyttet leiligheten.

7. Innstilling fra valgkomiteen i Balkeby AS

Styret har i perioden mai 2020-mai 2021 bestått av følgende personer:

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Marina Birgitte Heyerdahl	Industrigata 31C	Nei	2022
Styremedlem	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Ja	2021
Styremedlem	Bjørn Westanmo	Industrigata 31C	Nei	2022
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Nei	2022
Varamedlem	Ane Heiberg Simonsen	Holmboes gate 7B	Ja	2021
Varamedlem	Kathrine Sæbø	Dunkers gate 4c	Ja	2021

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

Forslag til styremedlemmer og valgkomiteen 2020-2021

Valgkomiteen innleder med å minne generalforsamlingen om at styrets medlemmer etter vår vurdering utfører en betydelig dugnadsinnsats som vesentlig overstiger verdien av deres årlige pengemessige godtgjørelse. Som vanlig har vi også i 2021 oppfordret beboerne om å komme med forslag til aktuelle kandidater. Informasjon om styrevalgene har blitt lagt ut på Balkebys nettsider, SMS har vært sendt til alle aksjeeiere, det har vært oppslag i alle oppganger, og valgkomiteen også har tatt direkte kontakt med kandidater som vi mener kan være aktuelle for styrearbeidet. Ved starten av valgkomiteens arbeid opplyste nåværende styreleder Marina Birgitte Heyerdahl om at hun bare vil kunne utøve sitt verv fram til august 2021 pga. flytting.

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 en styrke med kontinuitet i styret, samtidig som at det er viktig at nye slipper til, bla. for å unngå store utskiftninger.

Valgkomiteen har i løpet av mars hatt samtaler med samtlige medlemmer i det nåværende styret, samt personer som i henhold til oppslag om ledige styreverv har meldt sin interesse. Valgkomiteens arbeid har i år i sin helhet foregått gjennom nettmøter pga. koronakrisen. Vi benytter anledningen til å takke alle involverte for stor fleksibilitet mht. intervjudidspunkter og elektroniske plattformer.

Forslag til styremedlemmer

Vår innstilling er som følger:

Marina Heyerdahl har vært styreleder i AS Balkeby i tre år og er i utgangspunktet ikke på valg. Hun beskrives som en engasjert styreleder med hjerte for Balkeby og vårt felles bomiljø. I Marinas lederperiode har styrets administrative rutiner har blitt vesentlig styrket. Videre har kommunikasjonen til beboerne blitt tydeligere og mer regelmessig, og sendes ut på flere plattformer. Flere tunge vedlikeholds-, og oppgraderingsoppgaver, har blitt initiert og/ eller avsluttet i hennes lederperiode. Blant de store kommende bygningsrelaterte prosjektene er 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. I sum vurderer valgkomiteen at Marina de to siste årene har utøvd en svært god ledelse av styret i Balkeby. Hennes erfaring, engasjement, kompetanse og ansvarsfølelse gjør at valgkomiteen med glede registrerer at hun tilbyr å skjytte sitt verv helt fram til hun flytter fra Balkeby i august 2021. **Valgkomiteen tar til etterretning at Marina Heyerdahl varsler at hun vil måtte fratse styreleder i AS Balkeby i august 2021.**

Mathias Emil Hager har vært styremedlem i fem år, og er således ett av styrets mest erfarne medlemmer som kan gå inn i alle styrets saker. Han 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 inngår i forbindelse med tunge vedlikeholds-, og tekniske oppgraderingsprosjekter. Mathias har i våre samtaler i vår sagt seg villig til å fungere som styreleder når Marina Heyerdal flytter i august. Styrets øvrige medlemmer har i samtaler med valgkomiteen støttet en slik løsning. **Valgkomiteen innstiller derfor Mathis Hager som styremedlem for nye to år, til 2023, med forståelse om at han rykker opp som fungerende styreleder i AS Balkeby fra august 2021, og innehar dette vervet fram til utløpet av Marina Heyerdals opprinnelige styrelederperiode i mai 2022.**

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 styreutøvelsen som en lagspiller som er fleksibel og tar ansvar også for andre saker som trenger videre oppfølging av styret. Angelica er ikke på valg i år, og fortsetter dermed som styremedlem til 2022.

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 er ikke på valg i år, og fortsetter dermed som styremedlem til 2022.

Ane Simonsen er en forholdsvis ny beboer i Dunkers gate 7B. Til daglig jobber hun som psykolog. Ane har som varamedlem engasjert seg i alle styrets løpende oppgaver med særlig vekt på uteområdene i Balkeby. Valgkomiteen mener at Ane har vært et verdifullt tilskudd til styret i året som har gått. Gitt at Mathias Heger foreslås å overta som fungerende styreleder fra august 2021, foreslår vi at hun fra dette tidspunktet fungerer som fullverdig styremedlem. **Valgkomiteen innstiller derfor Ane Simonsen som varamedlem for ett år, til 2022, og at hun fra august 2021 fungerer som et fullverdig styremedlem ut perioden.**

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 og 2020. I løpet av disse tre årene har Kathrine blitt en viktig del av styret, bla. gjennom grundig referatføring av styrets møter. 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 2022.**

Carl Martin Elmerskog er en forholdsvis nyinnflyttet beboer i Holmboes gata 5A. Han er siviløkonom av utdanning og meldte sin interesse for styrearbeid direkte til valgkomiteen. Carl Martin Elmerskog gjorde et svært solid inntrykk under valgkomiteens intervju, og vi er sikre på at han både med sine personlige egenskaper og faglige kompetanse vil utgjøre et verdifullt bidrag til styrets arbeide i en krevende periode med kompliserte vedlikeholdsprosjekter. Som vanlig for nye medlemmer i Styret foreslår vi at han tar en første periode som ettårig varamedlem. **Valgkomiteen innstiller derfor Carl Martin Elmerskog som varamedlem til styret for ett år, til 2022.**

Valgkomité

Medlemmer av valgkomiteen velges for ett år av gangen. I 2020-21 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 2021-2022:**

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Marina Birgitte Heyerdahl	Industrigata 31C	Nei	August 2021 (pga. flytting)
Styremedlem	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Ja	2022, fungerer som styreleder fra august 2021 til mai 2022
Styremedlem	Bjørn Westanmo	Industrigata 31C	Nei	2022
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Nei	2022
Varamedlem	Ane Simonsen	Dunkers gate 7B	Ja	2022, fungerer som styremedlem fra august 2021 til mai 2022
Varamedlem	Kathrine Sæbø	Dunkers gate 4c	Ja	2022
Varamedlem	Carl Martin Elmerskog	Holmboes gate 5A	Ny	2022

Balkeby, 6. april 2021

På vegne av valgkomiteén

Berit Nygaard

Geir Øvansen

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@fvtj.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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Omlegging av tak i Holmboes gate 5 og 7

2019 Konvertering fra oljefyring til fjernvarme.

2019 Lagt strøppe i avløpsrør mot kommunal ledning i Dunkers 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



Stemmeseddel - Digital generalforsamling 2021 i Balkeby AS

Dette skjema er for deg som **ikke** har mulighet til å avgi stemme på Vibbo.

- Møtet åpner 10. mai kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.
- Møtet lukkes 18. mai kl. 12.00.

Seksjonsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.

- Tea Kristine Hegg, og Berit Nygaard signerer protokollen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godtgjørelse til styret.

-Styret foreslår kr. 180.000,-.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5. Nye heiser.

Se innkallingen for fullstendig saksinformasjon.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å skifte heisene i Dunkers gate 4 og Holmboes gate 5 iht. styrets anbefaling, samt at styret gis samtykke til ytterligere undersøkelser og planlegging av heiser for Industrigata 31 og Holmboes gate 7.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------



Sak 6. Salg av vaktmesterbolig

Se innkallingen for fullstendig saksinformasjon.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å selge vaktmesterleilighet samt gjøre de nødvendige tiltak (reparasjoner, avtale med eiendomsmegler etc.). I forbindelse med salget gis Styret i oppdrag å fastsette felleskostnader for aksje(r) tilknyttet leiligheten.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7. Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling for full beskrivelse av valget.

Funksjon	Navn på kandidat	For
Styreleder for 1 år	Mathias Emil Hager (Styremedlem, tiltrer som leder i August 2021)	
Styremedlem for 1 år	Ane Simonsen (Vara, tiltrer som fast medlem i August 2021)	
Varamedlem for 1 år	Kathrine Sæbø	
Varamedlem for 1 år	Carl Martin Elmerskog	

Sak 8: Valg av valgkomite.

Valgkomité for 1 år	Geir Øvnsen	
Valgkomité for 1 år	Tea Kristine Hegg	
Valgkomité for 1 år	Berit Nygaard	

Stemmeseddel må leveres innen nevnte frist.