



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 920157009

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 208 856	12 253 516
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 208 856</b>	<b>12 253 516</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	228 200	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		2
Annen driftskostnad	3	8 737 467	8 976 633
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 965 667</b>	<b>9 193 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 243 189</b>	<b>3 060 091</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		113 360	97 965
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>113 360</b>	<b>97 965</b>
Annen finanskostnad		1 752 536	1 672 112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 752 536</b>	<b>1 672 112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 639 176</b>	<b>-1 574 147</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>10 604 013</b>	<b>1 485 944</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 604 013</b>	<b>1 485 944</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 604 013</b>	<b>1 485 944</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 604 013	1 485 944
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 604 013</b>	<b>1 485 944</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 503 471	12 503 471
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		12 503 474	12 503 474
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		70 060	70 060
Andre fordringer		201 000	201 000
Sum finansielle anleggsmidler		271 060	271 060
Sum anleggsmidler		12 774 534	12 774 534
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		294 059	321 726
Sum fordringer		294 059	321 726
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 779 410	2 173 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 779 410	2 173 438
Sum omløpsmidler		3 073 469	2 495 163
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 848 003</b>	<b>15 269 697</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		107 400	106 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>107 400</b>	<b>106 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 133 808	18 737 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 133 808</b>	<b>-18 737 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 026 408</b>	<b>-18 631 021</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 539 453	32 174 065
Øvrig langsiktig gjeld		834 000	834 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 373 453</b>	<b>33 008 065</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 373 453</b>	<b>33 008 065</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 377	266 328
Leverandørgjeld		481 581	614 325
Annen kortsiktig gjeld		12 000	12 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>500 958</b>	<b>892 653</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 874 411</b>	<b>33 900 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 848 003</b>	<b>15 269 697</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445652

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 920 157 009  
AS BALKEBY

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 208 856	12 253 516
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 208 856</b>	<b>12 253 516</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	228 200	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		2
Annen driftskostnad	3	8 737 467	8 976 633
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 965 667</b>	<b>9 193 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 243 189</b>	<b>3 060 091</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		113 360	97 965
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>113 360</b>	<b>97 965</b>
Annen finanskostnad		1 752 536	1 672 112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 752 536</b>	<b>1 672 112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 639 176</b>	<b>-1 574 147</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>10 604 013</b>	<b>1 485 944</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 604 013</b>	<b>1 485 944</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 604 013</b>	<b>1 485 944</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 604 013	1 485 944
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 604 013</b>	<b>1 485 944</b>



Organisasjonsnr: 920 157 009  
AS BALKEBY

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 503 471	12 503 471
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		3
Sum varige driftsmidler		12 503 474	12 503 474
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		70 060	70 060
Andre fordringer		201 000	201 000
Sum finansielle anleggsmidler		271 060	271 060
Sum anleggsmidler		12 774 534	12 774 534
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		294 059	321 726
Sum fordringer		294 059	321 726
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 779 410	2 173 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 779 410	2 173 438
Sum omløpsmidler		3 073 469	2 495 163
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 848 003</b>	<b>15 269 697</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Selskapskapital	107 400	106 800
Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>107 400</b>	<b>106 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	8 133 808	18 737 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 133 808</b>	<b>-18 737 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 026 408</b>	<b>-18 631 021</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 539 453	32 174 065
Øvrig langsiktig gjeld	834 000	834 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>23 373 453</b>	<b>33 008 065</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>23 373 453</b>	<b>33 008 065</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 377	266 328
Leverandørgjeld	481 581	614 325
Annen kortsiktig gjeld	12 000	12 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>500 958</b>	<b>892 653</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 874 411</b>	<b>33 900 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 848 003</b>	<b>15 269 697</b>



Organisasjonsnr: 920 157 009  
AS BALKEBY

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 11  
AS BALKEBY



## Velkommen til generalforsamling i AS BALKEBY

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for generalforsamlingen:

15. mai 2025 kl. 18:00, Uranienborg menighetshus (Lille sal) .

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Et pilotprosjekt. 5 pallekarmer etableres på egnet sted i parken
8. Betongrehabilitering
9. Forslag om vaskeri
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i AS BALKEBY



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling  
Styreleder Mathias Emil Hager foreslås

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### Vedlegg

- 1. 0011 Balkeby AS.pdf
- 2. AS BALKEBY årsregnskap.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000



Sak 7

## Et pilotprosjekt. 5 pallekarmer etableres på egnet sted i parken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rundt i Oslo er det etterhvert mange beboere i byen som leter etter arealer der det er mulig å få lære seg og få erfaring i å dyrke egne grønnsaker – og selvsagt kjenne på gleden av å kunne servere mat fra egen avling.

Hagelaget foreslår at vi på Balkeby også nå bidrar til å gi parken vår et lite grønt løft

### Styrets innstilling

Dette har tidligere blitt fremmet som et forslag for GF og ble nedstemt. Styret er ikke positive til at dette gjennomføres på den måten forslaget er beskrevet. Plantekasser bør ikke plasseres til hinder for beboere og det er flere tenkelige utfordringer dersom de som har plantekasser ikke ønsker å ha det lengre eller flytter.

Dersom enkelte beboere ønsker noe slikt er de velkomne til å søke til Styret om dette og Styret anser at dette er en sak hvor ikke GF trenger å samtykke. At fellesskapet skal betale for enkelte beboeres ønske om grønnsaker er Styret ikke positive til.

### Forslag til vedtak

5 beboergrupper på Balkeby ønsker å delta i et pilotprosjekt og få ansvar for å drifte 1 plantekasse hver til eget bruk gjennom sesongen. Hagelaget får ansvar for å finne egnet plass for plantekassene. Pilotprosjektet evalueres etter en forsøksperiode på 3 år. Styret bevilger kr 1000 pr pallekarm med torvfri plantejord, totalt kr 5000.

Sak 8

## Betongrehabilitering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I årsrapport for 2020 sto det følgende i innkallingen til generalforsamlingen:

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 forberede jobben for å fremskaffe tilbud på resterende tiltak til det nye styret for planlegging av finansiering og fremdrift.....»

Betongprosjektet har også blitt omtalt senere, feks i dokumentene til årsmøtet i 2022.



## Styrets innstilling

Styret mener at forslaget slik det er utformet ikke er et forslag som formelt kan vedtas på GF.

Den informasjonen som er gitt er tilstrekkelig og Styret har plan om å utføre arbeider på de delene som har fått tilstandsgrad 3. Dette gjelder i første rekke baldakiner i Industrigata og Holmboes gate.

## Forslag til vedtak

Vi ber om at styret i sakspapirene til kommende generalforsamling legger fram en samlet oversikt over hva som er gjennomført i betongprosjektet og prioritering av og plan for det gjenstående arbeidet. I tidligere årsberetninger, feks 2019, var det et punkt i beretningen om «Større vedlikeholdsarbeider gjennomført gjennom årene». Dette punktet kan med fordel videreføres, vil gi god informasjon for nye styremedlemmer og aksjeselskapets beboere.

## Sak 9

### Forslag om vaskeri

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg bruker vaskeriet og det kan være utfordrende til tider å få vasket alt gjennom uken grunnet stengetid. Jeg har spurt de som bor i første etasje i industrigata 31 C (rett over vaskeriet) om de kunne høre noe fra vaskeriet. Svaret var nei.

## Styrets innstilling

Styret lar dette være opp til GF å vedta eller ikke

## Forslag til vedtak

Da det ikke er sjenerende for naboer så håper jeg det kan være mulig å åpne for noen timer for vaskeriet på søndager. Det ville gjort hverdagen enklere!

## Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Se vedlegg

#### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stine-Marie R. Vik



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stevan Pravica

Sak 11

## Valgkomite

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Westanmo
- Geir Øvensen
- Thea Kristine Hegg

### Vedlegg

1. Balkeby\_Valgkomiteens innstilling 2025\_Endelig.pdf



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

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

### Økonomi

Styret har også i denne perioden prioritert å holde kostnadene, i tråd med signaler som ble gitt på forrige GF. Siden vaktmesterleiligheten ble solgt kunne vi i forrige sommer nedbetale et lån på nesten 9 millioner kroner. Dette medførte en bedret likviditet og gjorde blant annet at vi kunne ha noe høyere bruk av fjernvarme enn forrige vinter. Etter å ha bygget opp en buffer/arbeidskapital kunne vi i februar 2025 nedbetale et annet lån på 605 000 kr. Etter sommeren vil vi vurdere om det er mulig å nedbetale ytterligere lån. Renten på disse lånene er på over 6% så vi sparer mye ved å nedbetale.

Til tross for den generelle prisstigningen i samfunnet har vi valgt å ikke øke felleskostnadene, noe vi håper beboerne setter pris på.

### Vedlikehold av bygningene

Styret har prioritert nødvendig vedlikehold av bygningene. Utelys er blitt byttet med LED-lys noe som gir sterkere lys og det bruker mindre strøm.

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

Det rapporteres om fukt/lekkasjer i tak fra enkelte leiligheter som i noen tilfeller dekkes av bygningsforsikringen vi har. Der lekkasjen kommer fra bygningsdeler som er over 40 år gamle kan ikke forsikringen brukes og da må vi utbedre og reparere skader på egen regning. Heldigvis har vi sluppet store kostnader til dette.

Det er igangsatt et vindusprosjekt hvor ca. 50 andelseiere har meldt sin interesse for å bytte ett eller flere vinduer.

### Heiser

Vi har vært plaget med mange heisstanser og har vært i dialog med leverandør og eksterne rådgiver. Det vurderes om det skal rettes en formell reklamasjon innen utløpet av garantiperioden.

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

### Betongrehabilitering

Styret har innhentet anbud på arbeidene, men dessverre er det få entreprenører som tilbyr de arbeidene som vi mener er nødvendige. Vi prioriterer utskiftning av baldakiner i Industrigata og Holmboes gate da disse har tilstandsgrad TG3.

### Innbrudd

Det er gjort tiltak mot innbrudd og vokter kontrollerer at dører holdes låst. En ber beboere forsikre seg om at dører er lukket og at ev. skader på dører meldes inn til vaktmester/Styret slik at låsesylindere/pumper mv. kan skiftes raskt.



## Oppussing hos den enkelte

Styret har behandlet flere ombyggingssøknader, og gjør spesielt oppmerksom på at aksjeeiere må sette seg grundig inn i regler ved oppussing av leilighet utover overflatebehandling for å unngå unødig etterspill og ev. ombygging/reparasjon.

Merk spesielt at aksjeeier må søke styrets godkjenning ved større endringer som flytting av vegg, flytting av kjøkken, endring av kott, bod, bad, peis osv. Det er ikke tillatt å bryte branncelle og koble vann fra fellesarealer til egen leilighet. Styret minner også om at det er naturlig ventilasjon i Balkeby, og at det ikke er lov å dekke ventiler og luftesjakter, montere mekanisk vifte eller tilsvarende.

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

## Fellesvaskeriene

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

## Bredbånd og TV

Siden forrige GF har Balkeby fått fibernett i leilighetene. Den foreløpige vurderingen er overgangen til fiber har gått greit, selv om det var noen forsømmelser fra HanCom (Telia sin underentreprenør).

Beboerne kan velge mellom div. TV-kanaler og/eller internett. Dersom man ønsker ytterligere tjenester må dette bestilles separat hos Telia.

## Balkebyparken

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

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

Styret minner om at det ikke er tillatt å løse hund 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. Hund skal alltid være i bånd.

## HMS

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

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

## Dugnad

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

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

## Parkering og vakthold



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

#### Vaktmester og renholdstjeneste

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

#### Forretningsførsel

Balkeby har OBOS som forretningsfører, men har i det siste året være mindre fornøyd med det arbeidet som har blitt utført. Styret vil undersøke mulighetene for bytte av forretningsfører og/eller kreve prisavslag av OBOS pga. mangelfullt utført arbeid.

#### Informasjonsarbeid

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

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

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

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



Til generalforsamlingen i AS Balkeby

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Balkeby som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap

001 Balkeby AS.pdf



Oslo, 29. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Berit Alstad*

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 757 029	1 654 455	1 742 040	1 742 040
Innkrevde felleskostnader	2	10 477 868	10 395 212	11 061 960	11 061 960
Salg leiligheter		8 849 755	0	0	0
Andre inntekter	3	2 250	19 350	8 542 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>21 086 902</b>	<b>12 069 017</b>	<b>21 346 000</b>	<b>12 804 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-26 790	-27 000	-30 000
Styreonorar	5	-200 000	-190 000	-190 000	-220 000
Avskrivninger	15	0	-2	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 500	-18 500	-10 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-283 165	-269 288	-284 000	-298 000
Konsulenthonorar	7	-58 845	-115 905	-110 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 146 507	-1 321 749	-1 855 000	-1 500 000
Forsikringer		-730 133	-664 105	-730 500	-900 000
Kommunale avgifter	9	-2 293 203	-2 184 877	-2 475 400	-2 756 000
Energi/fyring	10	-2 279 266	-2 402 888	-2 400 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-956 592	-977 260	-984 400	-1 024 000
Andre driftskostnader	11	-971 256	-1 022 061	-1 203 000	-1 245 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 965 667</b>	<b>-9 193 425</b>	<b>-10 269 300</b>	<b>-10 553 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>12 121 235</b>	<b>2 875 592</b>	<b>11 076 700</b>	<b>2 251 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		121 954	184 499	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>12 243 189</b>	<b>3 060 091</b>	<b>11 076 700</b>	<b>2 251 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	113 360	97 965	0	0
Finanskostnader	13	-1 752 536	-1 672 112	-1 605 000	-1 319 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 639 176</b>	<b>-1 574 147</b>	<b>-1 605 000</b>	<b>-1 319 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>10 604 013</b>	<b>1 485 944</b>	<b>9 471 700</b>	<b>932 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		10 604 013	1 485 944		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	11 893 471	11 893 471
Tomt		610 000	610 000
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Aksjer og andeler	16	70 060	70 060
Langsiktige fordringer	17	201 000	201 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 774 534</b>	<b>12 774 534</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		285 150	316 221
Andre kortsiktige fordringer	18	8 909	5 505
Driftskonto OBOS-banken		539 124	1 347 569
Sparekonto OBOS-banken		2 240 286	825 869
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 073 469</b>	<b>2 495 163</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 848 003</b>	<b>15 269 697</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	19	107 400	106 800
Udekket tap	20, 21	-8 133 808	-18 737 821
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 026 408</b>	<b>-18 631 021</b>



## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	22	22 539 453	32 174 065
Borettsinnskudd	23	834 000	834 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 373 453</b>	<b>33 008 065</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		481 581	614 325
Påløpte renter		7 377	165 445
Påløpte avdrag		0	100 883
Annen kortsiktig gjeld	24	12 000	12 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>500 958</b>	<b>892 653</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 848 003</b>	<b>15 269 697</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	25	58 174 700	58 024 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025  
Styret i AS Balkeby

Mathias Emil Hager/s/

Angelica Gjestrum/s/

Kathrine Aggi Sæbø/s/

Ane Heiberg Simonsen/s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### **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	8 743 714
IKT-kostnad	988 080
Eiendomsskatt	341 648
Forretningslokale	280 140
Vindu 2	122 496
Leie	121 191
Vaktmesterleilighet	107 163
Lån	5 010
Kapitalkost. lån 1	1 746 917
Regulering lån 1	10 112
Overført til kapitalkostnader	-1 757 029
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 709 442</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Leie	-121 191
Vaktmesterleilighet	-107 163
IKT-kostnad	-3 220
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 477 868</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	2 250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 250</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 556, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-58 845
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-58 845</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-398 393
Drift/vedlikehold VVS	-35 116
Drift/vedlikehold elektro	-6 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-124 006
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-73 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 441
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-206 491
Drift/vedlikehold brannsikring	-599
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-85 283
Kostnader leiligheter, lokaler	-85 558
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 929
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 146 507</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-344 439
Vann- og avløpsavgift	-1 471 000
Feieavgift	-48 416
Renovasjonsavgift	-429 347
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 293 203</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-427 954
Fjernvarme	-1 851 312
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 279 266</b>

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

Lokalleie	-1 600
Container	-52 085
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 281
Driftsmateriell	-1 450
Lyspærer og sikringer	-7 121
Vaktmestertjenester	-407 931
Vakthold	-177 675
Renhold ved firmaer	-237 244
Snørydding	-2 396
Andre fremmede tjenester	-19 998
Trykksaker	-6 478
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 556
Andre kontorkostnader	-934
Porto	-1 400
Gaver	-4 000
Bank- og kortgebyr	-2 936
Velferdskostnader	-16 171
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-971 256</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 907
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 886
Kundeutbytte fra Gjensidige	71 567
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>113 360</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 150 939
OBOS-banken	-52
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-181 138
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-45 088
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-338 806
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-35 510
OBOS-banken	-781
Oppbevaringsgebyr	-50
Renter på leverandørgjeld	-172
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 752 536</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten er eiet.

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

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 30001.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

**NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	8 909
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 909</b>

**NOTE: 19****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 107 400 fordelt på 537 aksjer à kr 200.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 20****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-12 983 445
Egenkapital fra IN tidligere år	6 746 061
Egenkapital fra IN 2024	121 954
Reduksjon EK fra IN	-2 018 378
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-8 133 808</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 21****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

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

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

**NOTE: 22****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Økning i år	-6 793	
Nedbetalt tidligere	399 516	
Nedbetalt i år	81 811	
		-1 025 466

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Økning i år	-4 725	
Nedbetalt tidligere	237 354	
Nedbetalt i år	52 063	
		-715 308

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	393 590	
Nedbetalt i år	8 606 410	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2024	-207 677	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	283	
		-207 394

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2014	-2 500 000	
Økning i år	-6 169	
Nedbetalt tidligere	1 424 355	
Nedbetalt i år	154 711	
		-927 103

OBOS Banken 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2008	-2 450 000	
Økning i år	-4 105	
Nedbetalt tidligere	1 729 668	
Nedbetalt i år	110 849	
		-613 588

OBOS-banken 1



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-33 600 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 249 927	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	606 090	
Nedbetalt tidligere, IN	6 746 061	
Nedbetalt i år, IN	121 954	
		-18 875 968

OBOS Banken 3  
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006	-1 810 364	
Nedbetalt tidligere	1 527 620	
Nedbetalt i år	108 118	
		-174 626

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-22 539 453</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 23**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-842 000	
Korrigert innskudd	8 000	

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-834 000</b>
----------------------------	--	-----------------

---

**NOTE: 24**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositum lokale Frogner Vaktmestersentral	-12 000	
--	---------	--

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-12 000</b>
-----------------------------------	--	----------------

---

**NOTE: 25**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	834 000	
Pantelån	22 539 453	
Beregnete IN-forpliktelser	4 849 637	

---

<b>TOTALT</b>		<b>28 223 090</b>
---------------	--	-------------------

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 893 471	
Tomt	610 000	

---

<b>TOTALT</b>		<b>12 503 471</b>
---------------	--	-------------------

---



010425

## Innstilling fra valgkomiteen i Balkeby AS til Generalforsamlingen i 2025

Styret har i perioden mai 2024-mai 2025 bestått av følgende personer:

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

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

### Nytt forslag til styremedlemmer, og valgkomiteens arbeide i perioden 2024-2025

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

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

Valgkomiteen har i løpet av mars hatt samtaler med samtlige medlemmer i styret. Vi takker alle involverte for stor fleksibilitet mht. intervjuetidspunkter. Med unntak for Kathrine Sæbø sier alle i det nåværende styret seg villige til å bidra videre i Styret i forskjellige posisjoner. Foruten intervjuer med det sittende styret har valgkomiteen i år blitt kontaktet av én ny person som har ønsket å bidra til Balkebys styrearbeid. Valgkomiteen foreslår at man av hensyn til rekruttering, fornyelse og robusthet mot at medlemmer flytter eller blir indisponert i styreperioden fortsetter ordningen med ett varamedlem, tre styremedlemmer, samt styreleder, dvs. fem personer totalt.

### Forslag til styremedlemmer for perioden 2025-2026(27):

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

**Angelica Gjestrum er ikke på valg i år, og fortsetter dermed som styremedlem i AS Balkeby fram til 2026.** Hun har bodd i Holmboes gate 7B i mer enn to tiår, og jobber som koordinator i Det norske



010425

Maritime forbund. Angelica kom med i styrearbeidet i Balkeby som varamedlem i 2017, og har siden 2018 vært fullt styremedlem. Hun har tatt et særskilt ansvar for oppfølging regnskap, parken vår, og tilhørende hagearbeid, og er i denne forbindelse styrets kontakt opp mot den frivillige gruppen av hageinteresserte beboere. Angelica beskrives i styreutøvelsen som en lagspiller som er fleksibel og tar ansvar for saker som trenger videre oppfølging av styret. Med sin lange beboer- og styreerfaring representerer hun et viktig element av kontinuitet i styrearbeidet.

**Ane Simonsen er ikke på valg i år, og fortsetter dermed som styremedlem i AS Balkeby fram til 2026.** Hun bor i Dunkers gate 7B og jobber til daglig som psykolog. Ane ble formelt valgt inn som varamedlem i mai 2021, men har fungert som fullt styremedlem fra august 2021. Ane har i sitt virke som vara-, og styremedlem engasjert seg i alle styrets løpende oppgaver, men har hatt et særlig ansvar for Balkebyposten samt uteområdene i Balkeby. I løpet av 2024-25 har hun i tillegg vært engasjert i det såkalte «vindusprosjektet». Ane har således gitt et verdifullt bidrag til flere viktige arbeidsoppgaver i styret i sin periode som styremedlem.

**Stine-Marie R. Vik** har bodd i Dunkers gate 4C i to år. Hun er utdannet spesialsykepleier og har en svært bred erfaringsbakgrunn bl.a. fra ambulanse, som trafikkleder for T-banen, og jobber nå som tannhelseassistent på Majorstuen. Stine-Marie gav et svært fordelaktig inntrykk under møtet med valgkomiteen. Hun framstår som svært engasjert, initiativrik og handlekraftig. Interessene mht. styrearbeid spenner fra hagestell til regnskapsførsel. Valgkomiteen mener at Stine-Marie vil kunne utgjøre et verdifullt tilskudd til styret i AS Balkeby. **Valgkomiteen innstiller derfor Stine-Marie R. Vik som styremedlem for to år, til 2027.**

**Stevan Pravica** har bodd i Dunkers gate 4A i seks år. Han er bygningsingeniør, og jobber til daglig med rehabilitering i arkitekt- og ingeniørselskapet Sweco, særlig innen rehabilitering. Stevans bygningsfaglige kompetanse utgjør et viktig element i styrets kompetanseprofil. Stevan har primært jobbet med bygningstekniske saker i styret, bla. baldakiner, gesimsar, samt med den overordnede vedlikeholdsplanen for AS Balkeby. Han ønsker å fortsette som varamedlem. **Valgkomiteen innstiller Stevan Pravica som fortsatt varamedlem til styret for ett nytt år, til 2026.**

## Valgkomité

Medlemmer av valgkomiteen velges for ett år av gangen. I 2024-25 har valgkomiteen bestått av Geir Øvensen (leder), Tea Kristine Hegg og Bjørn Westanmo, som har innehatt dette vervet siden henholdsvis 2015, 2017 og 2023. **Det foreslås at ny valgkomité består av Geir Øvensen, Tea Kristine Hegg, og Bjørn Westanmo.**

## Valgkomiteens innstilling til styre i AS Balkeby i 2025-2026:

Verv	Navn	Adresse	På valg	Sitter til
Leder	Mathias Emil Hager	Holmboes g 7A	Nei	2026
Styremedlem	Angelica Gjestrum	Holmboes gate 7B	Nei	2026
Styremedlem	Ane Simonsen	Dunkers gate 7B	Nei	2026
Styremedlem	Stine-Marie R. Vik	Dunkers gate 4C	Ja	2027
Varamedlem	Stevan Pravica	Dunkers gate 4A	Ja	2026

Balkeby, 03. april 2025

På vegne av valgkomiteén

Geir Øvensen

Tea Kristine Hegg

Bjørn Westanmo



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 11 Selskapsnavn: AS BALKEBY

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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