



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 525 953
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JACOB AALLS GT 5
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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 325 236	1 260 062
Sum inntekter		1 325 236	1 260 062
Kostnader			
Lønnskostnad		92 902	80 399
Annen driftskostnad		949 065	1 195 868
Sum kostnader		1 041 966	1 276 267
Driftsresultat		283 270	-16 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 410	11 834
Sum finansinntekter		12 410	11 834
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 410	11 834
Ordinært resultat før skattekostnad		295 680	-4 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		295 680	-4 371
Årsresultat		295 680	-4 371
Totalresultat		295 680	-4 371
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		295 680	-4 371
Sum overføringer og disponeringer		295 680	-4 371



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		85 678	27 125
Sum fordringer		85 678	27 125
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 013	153 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 013	153 621
Sum omløpsmidler		390 691	180 746
SUM EIENDELER		390 691	180 746

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		287 754	
Udekket tap			7 926
Sum opptjent egenkapital		287 754	-7 926
Sum egenkapital		287 754	-7 926
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 081	158 742
Annen kortsiktig gjeld		64 857	29 930
Sum kortsiktig gjeld		102 937	188 672
Sum gjeld		102 937	188 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		390 691	180 746



Til seksjonseierne i Jacob Aalls Gate 5 Sameie

Grunnet pågående Corona-pandemi, avholdes ordinært årsmøte 2021 digitalt.

Velkommen til digitalt årsmøte, torsdag 18.mars 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte boligselskapet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Jacob Aalls Gate 5 Sameie
avholdes 18-21 mars 2021 kl.18:00
Sted: Vibbo.no og ved manuell deltagelse

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Gjennomgang og eventuelt fordeling av bodarealene
 - B) Teknisk oppgradering av heisene
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 17.02.2021
Styret i Jacob Aalls Gate 5 Sameie

Ole Peder Aannestad /s/

Anne Catherine Ardem /s/

Hans-Christian Donjem /s/

Geir Kristian Rogstad /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Peder Aannestad	Nordengveien 79 D
Styremedlem	Anne Catherine Ardem	Jacob Aalls Gate 5 B
Styremedlem	Hans-Christian Donjem	Jacob Aalls Gate 5 A
Styremedlem	Geir Kristian Rogstad	Jacob Aalls Gate 5 B
Varamedlem	Siv Sortungstad Birkeland	Jacob Aalls Gate 5 B
Varamedlem	Håkon Myhre Refsum	Jacob Aalls Gate 5 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Jacob Aalls Gate 5 Sameie

Sameiet består av 23 seksjoner.

Jacob Aalls Gate 5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975525953, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Jacob Aalls Gate 5

Gårds- og bruksnummer :
215 113

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Jacob Aalls Gate 5 Sameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret i JA5 har siden forrige årsmøte avholdt sju styremøter, alle digitalt. Utover dette har styret hatt jevnlig kontakt på e-post og telefon.

Det ble ikke avholdt noen felles dugnad i 2020, i stedet hadde flere små grupper. Det ble ryddet fra fyrrommet, styreleder tok hånd om levering av hageavfall og annet som skulle kastes på Smestad gjenbruksstasjon.

Styret gikk til innkjøp av ytterligere ett sykkelstativ fordi de to som sameiet allerede hadde satt opp alltid var fulle. Det er nok mange fra JA 3 som bruker våre sykkelstativ, noe som har blitt tatt opp med styret i JA 3. Stativene er plassert på vår eiendom og er dermed ikke en del av fellesarealene i bakgården.

På flere årsmøter har det blitt klaget over at det tar lang tid før det kommer varmt vann eksempelvis tidlig på morgenen. Dette er blitt forsøkt utbedret ved å montere en kraftigere sirkulasjonspumpe, men det er usikkert hvilken effekt det har hatt.

I høst ble ventilasjonskanalene rensset. Inneklimaet er viktig for helsen. Forskning viser at det finnes en direkte sammenheng mellom dårlig ventilasjon og hodepine, astma og allergier. Rensning av ventilasjonsanlegget anbefales å bli utført hvert femte år. Venti-Rens AS leverte en rapport etter utført rensing, denne ga styret også en oversikt over hvorvidt kjøkkenventilatorer var koblet direkte til ventilasjonssystemet. Heldigvis gjaldt dette ingen hos oss.

I sommer ble det rapportert om at rotter var observert i to leiligheter. Anticimex og Rentokil ble kontaktet. Flere feller ble satt opp og etter noen døgn ble en fanget inne i en av leilighetene. Det var usikkert om det kun var denne ene rotta eller flere i gården. Styret inngikk en ett-års avtale med Anticimex som utplasserte en Smartboks, det er en elektronisk rottefelle som blir overvåket av leverandøren, så snart en rotte fanges i fella får Anticimex et varsel og kommer og fjerner den døde rotta. Det har blitt observert mange rotter i området.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med fossilt brensel i Oslo. JA 5 har hatt fjernvarme siden 2008, men har ennå ikke fjernet den gamle fyrkjelen og oljetanken. Nedgravde oljetanker må graves opp og destrueres og det har vært gitt tilskudd til dette. Vår oljetank ligger i kjelleren og er tilgjengelig for inspeksjon og omfattes ikke av dette påbudet. Styret har besluttet å ikke bruke penger på fjerning av oljetanken.



Setningsskadene som ble nevnt i forrige årsrapport blir ikke dekket av forsikringsselskapet. Flere aktuelle murmesterfirmaer har blitt kontaktet i forbindelse med utbedring av skaden og med påfølgende befaringer, men det har vært vanskelig å få noen til å ta oppdraget. Etter bl.a. forslag fra byggetekniske konsulenter ble firmaet Øyan & Scheie Fuging a.s. kontaktet, dette er et firma som har spesialisert seg på tetting av tunneler. De kommer til å sette et elastisk bånd over sprekke bånd mot gata og innergården mellom nr. 3 og 5. Videre kommer de til å tette over skruhodene som fester rekkverket på balkongene i 6. etg, både mot bakgård og gata. Fra gata ser man tydelig at maling har løsnet og flasset av på balkongene i 6. etg. Dette skyldes inntrengning av fukt i muren. Styret hadde håpet å få utført dette arbeidet i fjor høst, men grunnet arbeidsmengden hos entreprenøren og en fuktig senhøst måtte dette dessverre utsettes til i vår. Store deler av arbeidet blir utført fra mobilkraner.

Beholderen til restavfallskontaineren ble vasket og rengjort i sommer. Leverandøren anbefaler at dette gjøres på årlig basis. Det er blitt skiftet låssylindere i avfallskontainerne, de nye er lovet skal være bedre og mer driftssikre enn de vi hadde tidligere.

JA 3 og JA 5 har ikke hatt noen kontakt med eierne av JA 3B forbindelse med utbygging i bakgården i året som har gått.

Det foreligger nå tilbud både fra GM Heis og KONE på en rehabilitering/oppgradering av våre heiser. Hvis styret beslutter seg for å gjøre dette har vi ikke kapital til å få det utført. Finansiering må enten skje med låneopptak i OBOS Banken eller innkreving av kapital fra seksjonseierne. Styret er av den oppfatning at et lån er mest aktuelt med mulighet for individuell nedbetaling, men dette blir det mer om på årsmøtet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 1 325 236.

Dette er kr 2 236 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 041 966

Dette er kr 235 134 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre på drift og vedlikehold samt lavere energikostnader enn opprinnelig budsjettet..

Resultat

Årets resultat på kr 295 680 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 287 754.

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 årsmøtet 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 beregnet kr 250 000 til drift og vedlikehold.

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 har økt med kr 15 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jacob Aalls Gate 5 Sameie.

Lån

Jacob Aalls Gate 5 Sameie har ingen lån.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Jacob Aalls Gt 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Jacob Aalls Gt 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CGKBC-OTDTS-XSO28-FEX44-TUZ8N-T5TDS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-19 14:26:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: CGKBC-0TDTS-XSO28-FEX44-TUZ8N-T5TDS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SAMEIET JACOB AALLS GT 5
ORG.NR. 975 525 953, KUNDENR. 5209

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 317 636	1 254 912	1 318 000	1 357 000
Andre inntekter	3	7 600	5 150	5 000	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 325 236	1 260 062	1 323 000	1 361 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 902	-10 399	-10 000	-12 900
Styrehonorar	5	-80 000	-70 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 274	-8 040	-5 200	-5 500
Andre honorarer		-11 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-81 955	-79 645	-82 400	-83 600
Konsulenthonorar	7	-17 919	-71 572	-80 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-123 962	-201 998	-214 000	-250 000
Forsikringer		-67 663	-97 360	-105 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-219 978	-205 258	-220 000	-221 700
Energi/fyring	10	-216 427	-342 390	-306 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 422	-105 493	-105 000	-108 000
Andre driftskostnader	11	-94 966	-84 113	-79 500	-92 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 041 966	-1 276 267	-1 277 100	-1 273 700
DRIFTSRESULTAT		283 270	-16 205	45 900	87 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 410	11 834	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 410	11 834	0	0
ÅRSRESULTAT		295 680	-4 371	45 900	87 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		287 754	0		
Udekket tap		0	-4 371		
Reduksjon udekket tap		7 926	0		



SAMEIET JACOB AALLS GT 5
ORG.NR. 975 525 953, KUNDENR. 5209

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	270
Forskuddsførte kostnader		85 678	26 855
Driftskonto OBOS-banken		301 406	150 031
Sparekonto OBOS-banken		3 607	3 590
SUM OMLØPSMIDLER		390 691	180 746
SUM EIENDELER		390 691	180 746
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		287 754	0
Udekket tap		0	-7 926
SUM EGENKAPITAL		287 754	-7 926
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 629	29 930
Leverandørgjeld		38 081	158 743
Annen kortsiktig gjeld	13	32 228	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 937	188 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		390 691	180 746
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2021

Styret i Sameiet Jacob Aalls Gt 5

Ole Peder Aannestad /s/

Anne Catherine Ardem /s/

Hans-christian Donjem /s/

Geir Kristian Rogstad /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 317 636
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 317 636

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeripenger	7 600
SUM ANDRE INNETEKTER	7 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 902
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 902

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 80 000.
Et styremedlem har i tillegg fått utbetalt et ekstra honorar på kr 11 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 274.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 239
Andre konsulentonorarer	-9 680
SUM KONSULENTHONORAR	-17 919

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 724
Drift/vedlikehold VVS	-10 584
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 466
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 063
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-123 962

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-115 304
Feieavgift	-6 660
Renovasjonsavgift	-98 014
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-219 978

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 480
Fjernvarme	-204 947
SUM ENERGI / FYRING	-216 427

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 035
Driftsmateriell	-4 088
Lyspærer og sikringer	-257
Vaktmestertjenester	-24 052
Renhold ved firmaer	-37 497
Snørydding	-6 581
Gressklipping	-5 091
Andre fremmede tjenester	-356
Trykksaker	-1 214
Andre kontorkostnader	-329
Porto	-2 748
Bank- og kortgebyr	-2 718
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-94 966

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	72
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 258
SUM FINANSINTEKTER	12 410

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fortum	-31 090
Entelios	-1 137
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 228



INNKOMNE FORSLAG

a)

Giennomgang og eventuelt ny fordeling av bodarealer

Forslagsstiller: Caroline Wille

Bodarealene i sameiet virker å være seksjonert som tilleggsarealer til den enkelte leilighet, ut fra arealene som er lagt til grunn i sameiebrøken. Fordelingen av de enkelte bodene er likevel ikke vist i seksjoneringsbegjæringen, så den angir ikke hvilken bod som tilhører hvilken seksjon. Det kan virke som om bodarealet den enkelte seksjon disponerer per i dag ikke samsvarer med andelen i sameiebrøken for alle seksjonene. Sannsynligvis har bruken av bodene endret seg med tiden, ved at noen seksjonseiere har tatt i bruk eller endret til bodarealer som tilsynelatende har stått tomme og at dette så har blitt videreført ved salg.

Dette har i så fall resultert i noen seksjoner disponerer mindre areal enn det som faktisk tilhører seksjonen deres og noen seksjoner disponerer mer.

Det er også uheldig at seksjonerings-saken til sameiet ikke viser hvilke bodarealer som tilhører hvilken seksjon, da det gjør at den enkelte seksjonseier ikke kan se hvilke arealer de rettmessig disponerer, noe som også gjør at denne problemstillingen kan dukke opp igjen og igjen. Dette bør ryddes opp i for ettertiden.

Styrets innstilling:

Styret har god oversikt over hvilke boder som disponeres av respektive seksjon. Det kommer ikke fram i seksjonerings dokumentene at bodarealene er tilleggsarealer til leilighetene. Det er tidligere utarbeidet tegning, hvor bodene er merket med seksjons nr. og/eller navn. Styret innstiller på at saken ikke tas opp på årsmøte, om nødvendig kan tas opp på nytt på et senere årsmøte som forhåpentligvis blir fysiske møter med bedre mulighet til å diskutere saken, enn på et digitalt møte som i år.

Forslag til vedtak:

Saken tas til orientering, og vil bli behandlet på et senere tidspunkt med en grundig saksfremstilling.



b)

Teknisk oppgradering av heisene

Forslagstiller: Styret

KONE, som er vår heisleverandør og har service på heisene har i et par år varslet om heisene nå begynner å bli så gamle at de bør skiftes ut, dette begrunnes med at det blir vanskelig å skaffe deler i framtiden. Det er også relativ hyppig driftsstans særlig i oppgang A, de siste tre årene har vi hatt driftskostnader på heisene på tilsammen kr 235 000, inkl. serviceavtaler og alarm. Styret er av den oppfatning, og har fått det bekreftet fra heisefaglig hold, at mekanisk, drivverk, er heisene i teknisk god forfatning. Det er elektronikken, styringen, som bør skiftes og. Dette innebærer en kostnad på nærmere 1.mill. kr. Inkl. mva. Vi vil da ha heiser som er driftssikre i mange år fremover og med betydelige lavere driftskostnader. På det arbeidet som utføres gis det 5 års garanti og reklamasjonsrett. Sameiet har ikke midler til en slik kostnad nå, men ser for seg en finansiering gjennom lån i OBOS Banken eller innkalling av kapital fra seksjonseierne eller en kombinasjon av dette.

Styrets innstilling:

Styret ber om fullmakt fra årsmøte til å gjennomføre heise oppgraderingen, og komme tilbake til seksjonseierne med finansieringsalternativer, når leverandør er valgt.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas som det foreligger.



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Jacob Aalls Gate 5 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Vaskeri

Fellesvaskeri skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84125729. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Jacob Aalls Gate 5 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Drenering og nedgraving avfallsbrønner	Finansiert med sameiets midler, samt kapitalinnkreving av seksjonseierne etter eierbrøk.
2015 - 2015	Oppussing av oppgangene	
2014 - 2014	Rehabilitering av fasade og balkonger	
2010 - 2011	Rør- og våtromsrehabilitering	
2009 - 2009	Heismodernisering	
2008 - 2008	Fjernvarme tilknytning	
2006 - 2006	Brannbalkong rehab.	