



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 081 004
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JACOB AALLS GATE 17 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 739 203	1 675 835
Sum inntekter		1 739 203	1 675 835
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	62 755
Annen driftskostnad		1 662 417	1 326 626
Sum kostnader		1 759 402	1 389 381
Driftsresultat		-20 199	286 454
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 986	33 548
Sum finansinntekter		47 986	33 548
Annen finanskostnad		207 409	131 689
Sum finanskostnader		207 409	131 689
Netto finans		-159 423	-98 141
Resultat før skattekostnad		-179 622	188 313
Årsresultat		-179 622	188 313
Totalresultat		-179 622	188 313
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-179 622	188 313
Sum overføringer og disponeringer		-179 622	188 313



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		281 593	281 593
Sum varige driftsmidler		281 593	281 593
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		13 788	13 788
Sum finansielle anleggsmidler		13 788	13 788
Sum anleggsmidler		295 381	295 381
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 181	
Andre fordringer		11 689	106 166
Sum fordringer		36 869	106 166
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		601 630	837 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		601 630	837 798
Sum omløpsmidler		638 500	943 964
SUM EIENDELER		933 880	1 239 344



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		214 000	214 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		214 000	214 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 784 866	2 605 245
Sum opptjent egenkapital		-2 784 866	-2 605 245
Sum egenkapital		-2 570 866	-2 391 245
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 314 177	3 410 356
Sum annen langsiktig gjeld		3 314 177	3 410 356
Sum langsiktig gjeld		3 314 177	3 410 356
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 512	953
Leverandørgjeld		84 855	189 686
Skyldige offentlige avgifter		1 910	
Annen kortsiktig gjeld		76 293	29 594
Sum kortsiktig gjeld		190 570	220 233
Sum gjeld		3 504 747	3 630 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		933 880	1 239 344



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446870

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 081 004
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JACOB AALLS GATE 17 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 931 081 004
JACOB AALLS GATE 17 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 739 203	1 675 835
Sum inntekter		1 739 203	1 675 835
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	62 755
Annen driftskostnad		1 662 417	1 326 626
Sum kostnader		1 759 402	1 389 381
Driftsresultat		-20 199	286 454
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 986	33 548
Sum finansinntekter		47 986	33 548
Annen finanskostnad		207 409	131 689
Sum finanskostnader		207 409	131 689
Netto finans		-159 423	-98 141
Resultat før skattekostnad		-179 622	188 313
Årsresultat		-179 622	188 313
Totalresultat		-179 622	188 313
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-179 622	188 313
Sum overføringer og disponeringer		-179 622	188 313



Organisasjonsnr: 931 081 004
JACOB AALLS GATE 17 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 281 593 281 593
Sum varige driftsmidler 281 593 281 593

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 13 788 13 788
Sum finansielle
anleggsmidler 13 788 13 788

Sum anleggsmidler 295 381 295 381

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 25 181
Andre fordringer 11 689 106 166
Sum fordringer 36 869 106 166

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 601 630 837 798
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 601 630 837 798

Sum omløpsmidler 638 500 943 964

SUM EIENDELER 933 880 1 239 344

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital 214 000 214 000
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 214 000 214 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 784 866	2 605 245
Sum opptjent egenkapital	-2 784 866	-2 605 245
Sum egenkapital	-2 570 866	-2 391 245
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 314 177	3 410 356
Sum annen langsiktig gjeld	3 314 177	3 410 356
Sum langsiktig gjeld	3 314 177	3 410 356
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 512	953
Leverandørgjeld	84 855	189 686
Skyldige offentlige avgifter	1 910	
Annen kortsiktig gjeld	76 293	29 594
Sum kortsiktig gjeld	190 570	220 233
Sum gjeld	3 504 747	3 630 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	933 880	1 239 344



Organisasjonsnr: 931 081 004
JACOB AALLS GATE 17 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7198

Jacob Aalls gate 17 AS



Velkommen til generalforsamling i Jacob Aalls gate 17 AS

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

Dato for generalforsamlingen:

23. mai 2024 kl. 17:00, På loftet/bakgården i Jacob Aalls gate 17 A/B..

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. Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2024/2025
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jacob Aalls gate 17 AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges blant de fremmøtte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Fører av protokollen blir valgt blant de fremmøtte. Protokollvitne velges blant de fremmøtte.



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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport - 7198.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets forslag til styregodtgjørelse settes til kr. 60.000,-.



Sak 7

Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har ikke hatt hell i å finne kandidater internt i boligselskapet til verv som ny styreleder. Boligselskapet er avhengig av å ha en styreleder. Styret har derfor sett seg nødt til å forhøre seg om ekstern styreledelse og innhentet tilbud på dette (se vedlagte tilbud). Styret anser tilbudet som rimelig og fornuftig.

Som følge av at styreleder som stiller til valg er ekstern, må generalforsamlingen fastsette honoraret til ekstern styreleder for den kommende styreperioden 2024/2025.

Vedlagt følger «Tilbud ekstern styreledelse» fra Fornebu Forvaltning.

- Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

- Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden 2024/2025 foreslås satt til kr 66 000. Honoraret til ekstern styreleder utbetales månedlig. Boligselskapet betaler honorar til ekstern styreleder, arbeidsgiveravgift og administrasjonsvederlag til Fornebu Forvaltning.

Vedlegg

2. Tilbud Jacob Aalls Gate 17 AS 2024-2025.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret ønsker tre styremedlemmer iht. vedtekten skal det kun velges to. Generalforsamlingen kan velge tre styremedlemmer til styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Simonsen

Stiller til valg som ekstern styreleder.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Christine Ramsdal

Stiller til gjenvalg som styremedlem.

- Den tredje kandidaten til styremedlem velges i møte.

5 av 27



- Mariah Vårum

Stiller til gjenvalg som styremedlem.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Lillian Bakke

Stiller til gjenvalg som varamedlem.

- Den andre kandidaten til varamedlem velges i møte. møte.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peder Selmer	Slemdalsveien 53 B
Styremedlem	Anne Christine Ramsdal	Jacob Aalls Gate 17 C
Styremedlem	Mariah Vårum	Jacob Aalls Gate 17 C
Varamedlem	Kristin Vennerød Azmi	Jacob Aalls Gate 17 B
Varamedlem	Åse Lillian Bakke	Jacob Aalls Gate 17 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Jacob Aalls gate 17 AS

Aksjeselskapet består av 26 leiligheter knyttet til aksjer.

Jacob Aalls gate 17 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931081004, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 127

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

Jacob Aalls gate 17 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



Jacob Aalls gate 17 AS

Styrets arbeid

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 6 styremøter, inkludert løpende styreoppgaver (pr. april 2024).

Viktige saker som har vært behandlet er:

- Bestilling og installasjon av nytt callinganlegg.
- Oppussing og utleie av vaktmesterleilighet.
- Oppfølging av forsikringssak ovenfor Gjensidige ifb. med setningsskader.
- Inspeksjon/feilsøk og utbedring/regulering av varmeanlegg, herunder dialog og oppfølging ovenfor leverandør Draape.
- Nye tak over inngangspartier.
- Låsbytte ifb. med innbrudd. Dialog vdr. mulig dekning fra forsikringselskap for evt. bytte til elektrisk kodelås.
- Styret har hatt dialog med Global Connect angående bortfall av internett, boligselskapet har ikke en fellesavtale med Global Connect.

Pga. økte kostnader/inflasjon var det nødvendig å øke felleskostnadene pr. 1. februar 2024.

Det er solgt en leilighet (nr. 14) i perioden.



Jacob Aalls gate 17 AS

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 447 930.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jacob Aalls gate 17 AS.

Lån

Jacob Aalls gate 17 AS har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på følgende endringer av felleskostnadene for året 2024:

- Linje Felleskostnader økes med 10 % fra 1. februar 2024.
- Linje Seksjonert lokale økes med 10 % fra 1. februar 2024.
- Linje Lån økes med 19,40 % fra 1. februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jacob Aalls Gate 17 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jacob Aalls Gate 17 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap | Revisors beretning - 7198.pdf



Oslo, 18. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Jacob Aalls gate 17 AS

JACOB AALLS GATE 17 AS
ORG.NR. 931 081 004, KUNDENR. 7198

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 734 673	1 667 427	1 731 000	1 752 000
Andre inntekter	3	4 530	8 408	8 000	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 739 203	1 675 835	1 739 000	1 756 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-7 755	-8 000	-14 000
Styrehonorar	5	-85 000	-55 000	-55 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 375	-5 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-107 190	-100 675	-105 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-12 069	-113 869	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-211 800	-31 274	-297 000	-100 000
Forsikringer		-344 656	-298 247	-327 000	-380 000
Kommunale avgifter	9	-586 310	-481 569	-406 123	-458 000
Energi/fyring	10	-125 123	-60 278	-45 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 188	-4 019	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	11	-263 331	-229 319	-208 500	-252 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 759 402	-1 389 381	-1 486 623	-1 521 000
DRIFTSRESULTAT		-20 199	286 454	252 377	235 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	47 986	33 548	0	34 000
Finanskostnader	13	-207 409	-131 689	-164 000	-223 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-159 423	-98 141	-164 000	-189 000
ÅRSRESULTAT		-179 622	188 313	88 377	46 000
Overføringer:					
Udekket tap		-179 622	0		
Reduksjon udekket tap		0	188 313		



Jacob Aalls gate 17 AS

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	216 593	216 593
Tomt		40 000	40 000
Leiligheter/lokaler	15	25 000	25 000
Langsiktige fordringer	16	13 788	13 788
SUM ANLEGGSMIDLER		295 381	295 381
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		52	0
Kundefordringer		25 181	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 633	349
Andre kortsiktige fordringer	17	5 004	0
Energiavregning		0	105 817
Driftskonto OBOS-banken		115 118	364 580
Skattetrekkkonto OBOS-banken		500	0
Sparekonto OBOS-banken		486 012	473 218
SUM OMLØPSMIDLER		638 500	943 964
SUM EIENDELER		933 880	1 239 344
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	214 000	214 000
Udekket tap	19	-2 784 867	-2 605 245
SUM EGENKAPITAL		-2 570 867	-2 391 245
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	3 314 177	3 410 356
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 314 177	3 410 356
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 995	29 594
Leverandørgjeld		84 855	189 686
Skyldige offentlige avgifter	21	1 910	0
Påløpte renter		19 801	953
Påløpte avdrag		7 711	0
Energiavregning	22	35 798	0
Påløpte kostnader		8 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		190 570	220 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		933 880	1 239 344
Pantstillelse	23	3 890 000	3 890 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

14 av 27

Årsrapport - 7198.pdf



Jacob Aalls gate 17 AS

Oslo, 19.03.2024
Styret i Jacob Aalls Gate 17 AS

Peder Selmer/s/

Feresteh Masouri/s/

Anne Christine Ramsdal/s/

Mariah Vårum/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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



Jacob Aalls gate 17 AS

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	818 700
Seksjonert lokale	272 196
Lån/Renter	267 623
Leie	202 740
Eiendomsskatt	178 560
Energiavregning	64 437
Ekstra kjellerbod	14 892
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 819 148

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-84 475
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 734 673

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	4 530
SUM ANDRE INNTEKTER	4 530

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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 2022/2023, og er på kr 85 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 669, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 663
SUM KONSULENTHONORAR	-12 069



Jacob Aalls gate 17 AS

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-182 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 467
Kostnader dugnader	-4 714
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-211 800

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-197 687
Vann- og avløpsavgift	-260 757
Feieavgift	-3 315
Renovasjonsavgift	-124 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-586 310

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-35 046
Andre fyringskostnader	-90 077
SUM ENERGI / FYRING	-125 123

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 142
Driftsmateriell	-5 139
Lyspærer og sikringer	-1 188
Vaktmestertjenester	-108 546
Renhold ved firmaer	-126 482
Snørydding	-11 011
Andre fremmede tjenester	-2 701
Andre kostnader tillitsvalgte	-669
Andre kontorkostnader	-759
Bank- og kortgebyr	-2 867
Velferdskostnader	-828
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-263 331

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 323
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 794
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	425
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 444
SUM FINANSINNTEKTER	47 986



Jacob Aalls gate 17 AS

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-202 610
Renter på leverandørgjeld	-4 799
SUM FINANSKOSTNADER	-207 409

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1928	256 592
Beregnet tomteverdi overført i 2014	-40 000
Kostpris/bokført verdi 2009	583 920
Avskrevet tidligere år	-583 919
SUM BYGNINGER	216 593

Tomten ble kjøpt i 1928.

Gnr.215/bnr.127

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 33.

NOTE: 15

LEILIGHETER

Leiligheter	25 000
SUM LEILIGHETER	25 000

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE: 16

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum Powertrade (strøm)	13 788
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	13 788

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer	5 004
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 004

NOTE: 18

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 214 000 fordelt på 2 140 aksjer á kr 100.

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



Jacob Aalls gate 17 AS

NOTE: 19

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.

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2018

-3 886 165

Nedbetalt tidligere

475 809

Nedbetalt i år

96 179

-3 314 177

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 314 177

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-500

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 410

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-1 910



Jacob Aalls gate 17 AS

NOTE: 22

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -244 987

SUM INNETEKTER **-244 987**

KOSTNADER

Strøm 73 811

SUM KOSTNADER **73 811**

Uoppgjorte avregninger 135 378

SUM ENERGIAVREGNING **-35 798**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 3 314 177

Påløpte avdrag 7 711

TOTALT **3 321 888**

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

Bygninger 216 593

Tomt 40 000

TOTALT **256 593**



Jacob Aalls gate 17 AS

Annem informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78348571. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.



Tilbud ekstern styreledelse

Jacob Aalls Gate 17 AS

Oslo / 16.04.2024





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet, slik at beboerne får svar innen rimelig tid på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både digitalt og fysisk**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Jacob Aalls Gate 17 AS org nr 931 081 004 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdragets varighet

Kenneth Simonsen velges som ekstern styreleder for Jacob Aalls Gate 17 AS for en periode på ett år fra våren 2024 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2025. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Jacob Aalls Gate 17 AS skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av Boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om Boligselskapets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anviser og betaler fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta Boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med Boligselskapets forretningsfører

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseier med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Boligselskapet skal ha styreansvarsforsikring.



Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Jacob Aalls Gate 17 AS skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 66 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men Boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, møter med utbygger eller andre, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i Boligselskapet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva.

Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at Boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Kenneth Simonsen har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Jacob Aalls Gate 17 AS

Vedlegg 2

25 av 27

Tilbud Jacob Aalls Gate 17 AS 2024-2025.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 7198 Selskapsnavn: Jacob Aalls gate 17 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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