



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 271 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JAC. AALLS GATE 31
Forretningsadresse: c/o Brækhus Eiendom AS
Roald Amundsens gate 6
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 03.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	626 999	577 200
Annen driftsinntekt	3	2 588	9 000
Sum inntekter		629 586	586 200
Kostnader			
Lønnskostnad	4	28 525	17 115
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	46 492	
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9	363 573	457 931
Sum kostnader		438 590	475 046
Driftsresultat		190 996	111 154
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	2 078	1 040
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	11	32 091	19 230
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-30 013	-18 190
Ordinært resultat før skattekostnad		160 983	92 964
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		160 983	92 964
Totalresultat		160 983	92 964
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		160 983	92 964
Sum overføringer og disponeringer		160 983	92 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		883 352	
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		883 352	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	13	119 235	114 346
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	727 508	612 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		727 508	612 423
Sum omløpsmidler		846 743	726 769
SUM EIENDELER		1 730 095	726 769

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		445 039	284 056
Sum opptjent egenkapital		445 039	284 056
Sum egenkapital	15	445 039	284 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 154 839	322 391
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	16	1 154 839	322 391
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 730	108 844
Annen kortsiktig gjeld	17	13 487	11 477
Sum kortsiktig gjeld		130 217	120 321
Sum gjeld		1 285 056	442 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 730 095	726 769



SAMEIET JACOB AALLS GATE 31 (org.nr 997 271 122)

Styrets årsberetning for 2018

1. Tillitsvalgte

Fra årsmøtet 12. april 2018 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Mona Pauline Ludvigsen	til 2019
Styremedlem:	Stein Gerhard Johannessen	til 2020
Styremedlem:	Helle Sibbern Sørensen	til 2019
Varamedlem:	Ellen Haukaa Eriksen	til 2020
Varamedlem:	Ellen Målsnes	til 2020

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen 2018 er utført av Brækhus Eiendom AS - sameiets forretningsfører i henhold til kontrakt.

Revisjonen er utført av Jan L. Andersen (sameier i Jacob Aallsgate 31)

3. Generelle opplysninger om sameiet.

SAMEIETS ART OG LOKALISERING

Sameiet Jacob Aallsgate 31 er et eierseksjonssameie med beliggenhet på Majorstuen i Oslo. Sameiet består av 17 seksjoner, hvorav 17 boligseksjoner og 0 næringsseksjoner.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser. Styret mener arbeidsmiljøet i sameiet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader, ulykker eller sykefravær i 2017. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser. Det finnes p.t. ingen ansatte.

Styret inkludert varamedlemmer består av 4 kvinner og 1 mann.

YTRE MILJØ

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Kildesortering iht. bestemmelser. Evt. annet avfall deponeres ved bortkjøring.

VAKTMESTER - OG RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet har ingen avtale om vaktmestertjenester. Styret henter inn tjenester ved behov. Dessuten har styremedlemmer selv nedlagt betydelig arbeid i oppussing og generelt vedlikehold.

Trappevask utføres av Vaktmester Andersen AS, org. nr. 911 880 407. Renholdet utføres hver 14. dag og faktureres sameiet ved BD.

Matter innenfor ytterdør i A- og B-hovedoppgang byttes av ABC Matter AS, org nr. 957 376 576. Bytte skjer hver 14 dag i vinterhalvåret og månedlig om sommeren.

Skifte av lypærer, brannvarslere, brannslukningsapparater og stell av felles uteområder har primært vært utført av styrets medlemmer.

PARKERING

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser, men beboerne kan søke om "Beboerbevis" hos Bymiljøetaten til kr 3000 pr år.



KABEL-TV

Sameiet har avtale med Telenor (tidligere Canal Digital) som leverer kabel-tv tjenester og bredbånd.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte sameiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret.

FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Berkley Nordic, med virkning f.o.m. 01.01.2012. Kontakt i forsikringsselskapet ved eventuell skade er skadeavdelingen i Berkley Nordic eller Profinans. Døgnbemannet alarmtelefon: 67552500. Epost for å melde skader og administrasjonstjenester er skade@wrberkley.com

Opplysninger om dette er sendt ut tidligere - oppslag på tavlen i hovedoppgang A og B.

Dessuten kan forretningsfører Kristine Thordén i Brækhus Eiendom kontaktes på telefon 23239066.

Den enkelte beboer bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

4. Overdragelser og utleie av seksjoner.

Det har i 2018 ikke vært overdragelser av seksjoner.

Brækhus Eiendom AS bistår ved overdragelse av seksjoner, leilighetsopplysninger til megler, bank mv. i forbindelse med kjøp, salg og taksering.

Utleie av seksjoner skal straks meldes til styret og til sameiets forretningsfører. Meldingen om utleie skal inneholde opplysning om hvem som eier seksjonen, hvilken seksjon det gjelder, navn på leietager(e), og telefon, e-mail adresse og dato fra-til utleieforholdet gjelder.

Sameiet må til enhver tid vite hvem som bebor seksjonene. Dette blant annet ved brann, skade og / eller andre situasjoner. De som har utleieleiligheter plikter å melde skriftlig til styret og forretningsfører om endringer i utleieforholdet så snart som mulig.

Seksonseier(e) plikter til enhver tid å påse at Brækhus Eiendom har seksjonseierens korrekte bostedsadresse. Dette grunnet blant annet utsendelse av informasjon, giro ved skadesaker mv. Forvalter/ forretningsfører er Brækhus Eiendom ved Kristine Thordén som kan kontaktes med mailadresse: thorden@braekhus.no

5. Styrets arbeid:

Siden forrige ordinære årsmøte 12. april 2018 har det vært holdt følgende styremøter:

31.05.2018, 26.09.2018, 06.11.2018, 26.02.2019.

To sammenkalte dugnader, en vår og en høst er gjennomført, og forefallende arbeid er ellers utført av styret.

Styret har brukt et stort antall timer på praktisk arbeid, planlegging og utføring av vedlikehold.

Følgende er utført:

Fasaden mot bakgården er oppusset av Thorendahl AS. Alle vinduer mot bakgård er malt utvendig.

Det er utbetalt kr 25.000 i styrehonorar.



6. Bemerkninger til årsregnskap 2018

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under disse forutsetningene. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Sum driftskostnader for 2018 var kr 438.590 mot budsjettert kr 529.500. Den vesentligste grunn til avviket er å finne på posten «Reparasjoner og vedlikehold» der det var budsjettert med kr 155.000 mens faktiske kostnader ble kr 1.277.

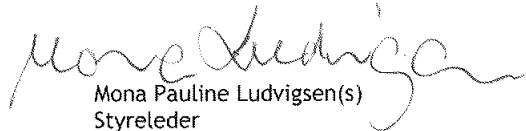
Det ble tatt opp et serielån i Handelsbanken med løpetid 15 år og rentesats 3,25 %. Kostnadene til oppussing av fasade i bakgård er balanseført og avskrives over 10 år. Den totale avsetningen er 929.843.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 160.983. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

7. Kostnadsutvikling for 2019

Styret og Brækhus Eiendom vil legge frem budsjettforslag 2019 på årsmøte i sameiet 20. mars 2019. Husleien er økt med 15 % fra 01.04.2018. På styremøte 6. november 2019 ble husleie besluttet endret slik at kostnad for kabel-TV og fiber fra Telenor (tidligere Canal Digital) fordeles likt på alle seksjoner. Fellesutgiftene vil fra 01.01.2019 bli redusert med 15 % og utgiftene til Telenor (tidligere Canal Digital) fordeles flatt på alle de 17 seksjonene.

Oslo 26. februar 2019



Mona Pauline Ludvigsen(s)
Styreleder



Helle Sibbern Sørensen(s)
Styremedlem



Stein Gerhard Johannessen(s)
Styremedlem



Til årsmøtet i sameiet Jacob Aallsgate 31

REVISORS BERETNING er gitt med bakgrunn i undertegnede som privat person/eier i sameiet.

Uttalelse om årsregnskapet 2018

Undertegnede har revidert årsregnskapet for sameiet Jacob Aallsgate 31 som viser et overskudd på kr 160 983. Overskuddet bør ses i sammenheng med nedbetaling av lån som var kr 150 885 på det gamle lånet og kr 16 667 på det nye lånet i 2018. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2018, resultatregnskap for perioden 01.01-31.12.2018, en beskrivelse av anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Utkast til Styrets Beretning for 2018 er gjennomgått og det samme er referat fra styremøter avholdt siden sist årsmøte.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet.

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Revisors oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av sin revisjon.


Undertegnede har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge. Revisjonsstandardene krever at revisor etterlever etiske krav, og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlinger avhenger av revisors skjønn, herunder vurdering av risikoen for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Konklusjon om årsregnskap og noter for 2018

Etter min mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Jacob Aallsgate 31 per 31 desember 2018 og av resultatet for regnskapsåret som ble avsluttet per denne dato i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Oslo 26.02.2019


Jan L. Andersen
Sameiets revisor



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Kostnad ved oppussing av fasade er balanseført og avskrives over 10 år.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Spesielle hendelser

Sameiet var utsatt for grovt underslag fra tidligere regnskapsfører i perioden 2000-2008. Regnskapsfører ble i tilståelsesdom av 22.03.2011 dømt til 9 måneders fengsel, hvorav 3 måneder betinget. Hun ble i tillegg dømt til å betale erstatning med kr. 1.573.854. Fra november 2011 blir tidligere regnskapsfører trukket månedlig med kr. 750,- fra sin trygd, og Statens Innkrevingsentral overfører til sameiet når innbetalt beløp overstiger kr. 2.000,-.

Jan L. Andersen gransket underslaget og sørget for fellende dom samt erstatning på vegne av sameiet. I henhold til tidligere vedtak i sameiermøter og styremøter, og mottar han 25% av erstatningen sameiet mottar årlig fra Statens Innkrevingsentral.

I sameiermøte 26.05.2011 ble det vedtatt at sameiet skal ha minimum kr. 200.000,- i tilgjengelig likviditet for å kunne stå imot uventede fremtidige hendelser.

Note 2 Fellesutgifter

	2018	2017
Avdrag	102 456	102 456
Fellesutgifter fakturert	492 455	442 656
Renter	32 088	32 088
Sum fellesutgifter	626 999	577 200

Note 3 Andre driftsinntekter

	2018	2017
Erstatning	2 588	9 000
Sum andre inntekter	2 588	9 000

I 2018 ble kr. 3 862,50 utbetalt til Coremine AS for både 2017 og 2018.



Note 4 Lønnskostnader

	2018	2017
Arbeidsgiveravgift	3 525	2 115
Styre- og møtehonorerar	25 000	15 000
Sum lønnskostnader	28 525	17 115

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble utbetalt styrehonorar i perioden.

Note 5 Kommunale avgifter

	2018	2017
Feieavgift	1 935	2 065
Renovasjonsavgift	16 733	15 156
Vannavgift	80 599	76 765
Sum kommunal avgifter	99 266	93 987

Note 6 Andre driftskostnader

	2018	2017
Andre driftskostnader, eiendom	2 207	2 703
Annet renhold	6 208	0
Dugnad, kostnader	660	1 495
Kabel-tv/internett	72 896	67 116
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 285	0
Matteleie	0	1 440
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	359
Trappevask/renhold	30 322	27 108
Sum andre driftskostnader eiendom	113 578	100 221

Note 7 Driftskostnader administrasjon

	2018	2017
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	1 405	1 457
Ikke fradragsberettigede gaver	500	0
IT kostnader	1 603	2 074
Porto	333	780
Sum driftskostnader administrasjon	3 841	4 311

Note 8 Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
Fasade	0	125 000
Gartnerarbeid - grøntanlegg	1 277	400
Sum reparasjoner og vedlikehold	1 277	125 400

Note 9 Andre kostnader

	2018	2017
Bank og kortgebyr	5 059	4 161
Kostnader gen.fors/årsmøter	1 000	959
Øre-/kroneavrunding	1	0
Sum andre kostnader	6 059	5 120

**Note 10 Finansinntekter**

	2018	2017
Renteinntekter av bankinnskudd	1 971	961
Renter kundefordringer	107	79
Sum finansinntekter	2 078	1 040

Note 11 Finanskostnad

	2018	2017
Morarenter	46	0
Rentekostnader	12 459	19 230
Rentekostnader lån	19 586	0
Sum finanskostnader	32 091	19 230

Note 12 Anleggsmidler

	Fasade - påkostning	Sum
Tilgang/avgang	929 843	929 843
Akk. avskrivninger 31.12.	46 492	46 492
Regnskapsmessig verdi	883 351	883 351
Årets avskrivninger	46 492	46 492

Oppussing av fasade i bakgård ble gjort i 2018. Kostnadene avskrives over 10 år.

Note 13 Kortsiktige fordringer

	2018	2017
Kundefordringer	2 539	-2 007
Kunderestanse	2 504	8 173
Kundefordringer	5 043	6 166
Periodisering forsikring	76 555	72 582
Periodisering kabel TV	37 638	35 598
Andre kortsiktige fordringer	114 193	108 180
Sum kortsiktige fordringer	119 235	114 346

Note 14 Kontanter og bankinnskudd

	2018	2017
Bankinnskudd	727 508	612 423
Sum kontanter og bankinnskudd	727 508	612 423

Note 15 Egenkapital

	2018	2017
Annen egenkapital	284 056	284 056
Sum egenkapital 01.01	284 056	284 056
Årets resultat	160 983	0
Sum egenkapital 31.12	445 039	284 056

**Note 16 Langsiktig gjeld**

	2018	2017
Lån 1641.05.45075	171 506	322 391
Lån 8398 71 78313	983 333	0
Sum langsiktig gjeld	1 154 839	322 391

Lån nr. 1641.05.45075 er ikke pantsikret.

Långiver er DNB Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 4,90% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2020.

Lån nr. 8398.71.78313 er ikke pantsikret. Kr.649 993- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,25% og betales over 4 terminer i året. Lånet løper til 2033.

Note 17 Kortsiktig gjeld

	2018	2017
Andre påløpte kostnader	2 341	2 606
Sum annen kortsiktig gjeld	2 341	2 606