



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 271 122  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET JAC. AALLS GATE 31  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 12.07.2023



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 997271122

---

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	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		635 965	631 681
Annen driftsinntekt		36 466	11 414
<b>Sum inntekter</b>		<b>672 432</b>	<b>643 095</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	92 984	92 984
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	538 752	475 366
<b>Sum kostnader</b>		<b>660 262</b>	<b>596 876</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 170</b>	<b>46 220</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	8	7 056	808
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	9	33 172	26 878
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-26 116</b>	<b>-26 070</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 946</b>	<b>20 150</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 946</b>	<b>20 150</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 946	20 150
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 946</b>	<b>20 150</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	10	511 414	604 399
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		511 414	604 399
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	11	103 810	190 841
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	716 643	703 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 643	703 932
Sum omløpsmidler		820 453	894 773
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 331 868</b>	<b>1 499 171</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>488 529</b>	<b>502 475</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		716 661	783 419
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	14	<b>716 661</b>	<b>783 419</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		94 560	189 037
Annen kortsiktig gjeld	15	32 117	24 240
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 677</b>	<b>213 277</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>843 338</b>	<b>996 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 331 868</b>	<b>1 499 171</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 556753

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 997 271 122  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET JAC. AALLS GATE 31  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 997 271 122  
SAMEIET JAC. AALLS GATE 31

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		635 965	631 681
Annen driftsinntekt		36 466	11 414
<b>Sum inntekter</b>		<b>672 432</b>	<b>643 095</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	28 525	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	92 984	92 984
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	538 752	475 366
<b>Sum kostnader</b>		<b>660 262</b>	<b>596 876</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 170</b>	<b>46 220</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	8	7 056	808
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	9	33 172	26 878
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-26 116</b>	<b>-26 070</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 946</b>	<b>20 150</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 946</b>	<b>20 150</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 946	20 150
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 946</b>	<b>20 150</b>



Organisasjonsnr: 997 271 122  
SAMEIET JAC. AALLS GATE 31

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	10	511 414	604 399
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		511 414	604 399
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	11	103 810	190 841
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	716 643	703 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 643	703 932
Sum omløpsmidler		820 453	894 773
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 331 868</b>	<b>1 499 171</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	13	488 529	502 475



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		716 661	783 419
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14</b>	<b>716 661</b>	<b>783 419</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		94 560	189 037
Annen kortsiktig gjeld	15	32 117	24 240
Sum kortsiktig gjeld		126 677	213 277
<b>Sum gjeld</b>		<b>843 338</b>	<b>996 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 331 868</b>	<b>1 499 171</b>



Organisasjonsnr: 997 271 122  
SAMEIET JAC. AALLS GATE 31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

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 individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiløsheten som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3525.00	3525.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25000.00	25000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28525.00	28525.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

**Sameiet Jac. Aalls Gate 31**

Tid: 13.06.2023, kl. 18:00

Sted: Teams

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Jac. Aalls Gate 31

**Tid: 13.06.2023, kl. 18:00**

**Sted:** Teams

**NB! Lenke for å delta på teamsmøte vil bli sendt ut samme dag som møte!**

*Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.*

## SAKSLISTE

**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

**2. Årsberetning fra styret****3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker**

- 5.1 Forslag om endring av vedtektene - innsendt av Styret
- 5.2 Forslag om oppgradering av hoveddører til gjeldende brannkrav – Innsendt av styret
- 5.3 Forslag om Instalering av ringeklokke og telefoner – Innsendt av styret

**6. Valg**



Oslo, 05.06.2023  
**Sameiet Jac. Aalls Gate 31**

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:**

### **Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

### **Sak 2: Årsberetning fra styret**

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### **Sak 3: Årsregnskapet for 2022**

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

#### 3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

### **Sak 4: Godkjenning av styrehonorar**

Styret forslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på 25 000 kr.

### **Sak 5: Andre saker**

#### 5.1 Forslag om endring av vedtektene - innsendt av Styret

Kort tids utleie av egen boenhet, se tekst nedenfor. Vi ønsker å få endret vedtekter slik at kort tids utleie blir begrenset til et minimum i henhold til loven. Det settes da en begrensning til nedre grense på 60 døgn årlig.

### **§ 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

7.ledd:



Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

## 5.2 Forslag om oppgradering av hoveddører til gjeldende brannkrav – Innsendt av styret

Hoveddør inn til hver leilighet / boenhet vil bli oppgradert i henhold til gjeldende brannkrav, men vil i stor grad beholde det estetiske uttrykk utvendig. Innvendig vil det bli lagt et ekstra lag på nedre del av dør for å klare kravene. Innsiden vil få et slett uttrykk og beholde vindusfelt som nå. Det vil bli ettermontert en tettelist og justert hengsler, Videre vil åpninger bli tettet, inklusiv post og brev luke. Vi oppnår en tettere dør, både i forhold til brann, lyd, lekkasje og sikkerhet. Den totale kostnaden for sameiet vil beløpe seg til estimert ca. kr. 290 000,- eks. mva, for 17 stk. hoved dører. Det innhentes en endelig løsning og pris i løpet av juni /juli 2023.

## 5.3 Forslag om Instalering av ringeklokke og telefoner – Innsendt av styret

Vi har fått et tilbud fra Datacall som var på befarings:

- installering av nye telefoner og ringeklokke: NOK 28,000 eks mva

- installering av ny ringeklokke med video: NOK 79,200 eks mva

Sistnevnte medfører en tilleggs kost på NOK 3,200 per leilighet.

Tilbudet gjelder to oppganger og 16 leiligheter, og inkluderer montering og testing.



## Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlem

Innstilling fra styret:

Det er forslag til endringer i styret. Nåværende styreleder har deltatt som leder og representant i flere år og er nå usikker på hvor mye tilstedeværelse det vil bli i Oslo. Det foreslås en ny leder valgt for de neste to årene. Nå vil det være max 3 av 5 som er på valg til enhver tid. Kvinne andelen går betraktelig ned, dette bør ordnes / endres i 2024.

Forslag til styre sammensetning fra 13. juni:

Styreleder:	Karl Hanseth	til 2025
Styremedlem:	Ellen Hole	til 2025
Styremedlem:	Henrik Alver Freire	til 2024
Varamedlem:	Kjell Arne Rekaa	til 2024
Varamedlem:	Stein Gerhard Johannessen	til 2024



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

### Styrets Årsberetning for 2022

#### 1. Tillitsvalgte

Fra årsmøtet 4. mai 2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Stein Gerhard Johannessen	til 2024
Styremedlem:	Ellen Hole	til 2023
Styremedlem:	Henrik Alver Freire	til 2024
Varamedlem:	Kjell Arne Rekaa	til 2024
Varamedlem:	Nina Elise Hanseth	til 2024

#### 2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen 2022 er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS - sameiets forretningsfører i henhold til kontrakt. Kontaktperson er Andreas Flataker, Mob: +47 92 24 96 92, [flataker@hbef.no](mailto:flataker@hbef.no). Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

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 2022. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser. Det finnes p.t. ingen ansatte.

Styret, inkludert varamedlemmer består av 2 kvinner og 3 menn.

##### 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 i hovedtrapper, med rengjøring av vinduskarmer og hver 6 uke i baktrapper. Dette faktureres sameiet via Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.

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

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



## PARKERING

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser, men beboerne kan søke "Beboerbevis" hos Bymiljøetaten. Priser 2023, pr. år: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 700 kroner, Motorsykkel og moped: 2 850 kroner, El-bil: 1 920 kroner, El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner.

## FIBERBREDBÅND - TV og INTERNETT

Sameiet har avtale med Telenor som leverer TV- og internettjenester via fiberkabel til hver boenhet. Telenor økte prisene med kr 30,- pr. måned fra og med mars 2022.

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

Styret har årlig brannettersyn i fellesarealer.

## FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Protector Forsikring ASA, med virkning f.o.m. 01.01.2020. Kontakt ved eventuell skade Profinans v/ Andreas Røer Wollum +47 22 33 40 36, +47 470 26 428, [aw@profinans.no](mailto:aw@profinans.no)

### Eller

forsikringsselskapet Protector Forsikring ASA Skadeavdelingen, +47 24 13 18 88  
[Skade@protectorforsikring.no](mailto:Skade@protectorforsikring.no).

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

Dessuten kan forretningsfører Andreas Flataker i Hammersborg Eiendomsforvaltning AS kontaktes på Mob: +47 92 24 96 92, [flataker@hbef.no](mailto:flataker@hbef.no).

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

## 4. Overdragelser og utleie av seksjoner.

Det har i 2022 vært to overdragelser:

Seksjon nr. A0401 ble overdratt fra Patrick Svanemyr til Ironforge AS orgnr. 929363213.

Seksjon nr. C0103 ble overdratt fra Nawres Rahim Jabbar til Ingri Midttømme Baumann.

Hammersborg Eiendomsforvaltning 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 kritiske situasjoner. De som har utleieleiligheter, plikter å melde skriftlig til styret og forretningsfører om endringer i utleieforholdet så snart som mulig.

Seksjonseier(e) plikter til enhver tid å påse at Hammersborg Eiendomsforvaltning AS har seksjonseierens korrekte bostedsadresse. Dette grunnet blant annet utsendelse av informasjon, giro ved skadesaker mv.



## 5. Styrets arbeid:

Siden forrige ordinære årsmøte 4. mai 2022 har det vært holdt følgende styremøter:

05.09.2022 og 31.01.2023

Det ble avholdt en dugnad 05.05.22 kl 17:00-19:00. Det er også blitt utlyst arbeidsoppdrag som den enkelte har utført på egenhånd. Forefallende arbeid er ellers utført av styret.

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

Følgende er utført:

- Ultralydundersøkelsen av det minste bjørketreet i Schönings gate. (Treet er solid i målingshøyden, men bør få en ny prøve om ca 4 år for å følge med på utviklingen.)
- Justert dørpumper i hovedinngang til JA31A
- Skifte av rusten stålbjelke i kjeller baktrapp A
- Grave ned dens ledning fra takvann i bakgård og reetablere heller over
- Det ble av Oslo Kommune foretatt en adresse endring. Det er hengt opp nye gateskilt med henholdsvis Schönings gate 28A og Schönings gate 28B.
- Det pågår kontinuerlig vedlikehold av hage, bakgård og inngangspartier
- Det er utbetalt kr 25.000 i styrehonorar

## 6. Bemerkninger til årsregnskap 2022

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under disse forutsetningene. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Sum driftskostnader for 2022 var kr 660 262,- mot budsjettet kr 648 000,-.

Det ble sommeren 2018 tatt opp et serielån i Handelsbanken med løpetid 15 år og rentesats 3,25 % (nå 6,20%, Lån pr. 26.04.23 er kr. 683 327,-). Kostnadene til oppussing av fasade i bakgård er balanseført og avskrives over 10 år. Den totale avsetningen er 929.843.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 13 946,-. Det vises til avskrivingsregler i avsnittet ovenfor, slik at det totalt sett blir et lite overskudd som går med til å bygge opp kapital i sameiet og nedbetaling av gjeld. Ellers vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.



## 7. Kostnadsutvikling for 2023

Styret og Hammersborg Eiendomsforvaltning AS vil legge frem budsjettforslag 2023 på årsmøte i sameiet 13. juni 2023.

Fellesutgifter blir beholdt uendret ut året, men vil pr boenhet kunne øke 4,5 % fra og med 01.01.2024. det vil bli gitt ytterligere informasjon på årsmøte.

Se også kapittel om parkering og fiberbredbånd - TV og Internett i forhold til kostnader 2023

Oslo 4. juni 2023

Stein Gerhard Johannessen (s)  
Styreleder

Ellen Hole (s)  
Styremedlem

Henrik Alver Freire (s)  
Styremedlem



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Sameiet Jac. Aalls Gate 31  
2022**

---

Sameiet Jac. Aalls Gate 31 Org.nr. 997271122

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2022

Sameiet Jac. Aalls Gate 31  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter		549 877	549 877	550 000	549 877
Andre leieinntekter		86 088	81 804	86 000	93 000
Andre inntekter		36 467	11 414	0	9 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>672 432</b>	<b>643 095</b>	<b>636 000</b>	<b>651 877</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Avskrivninger	10	92 984	92 984	93 000	93 000
Lønnskostnader	2	28 525	28 525	29 000	29 000
Forretningsførerhonorar		56 820	53 068	58 000	60 000
Forsikringspremier		96 467	91 190	101 000	116 000
Energikostnader		12 464	12 614	14 000	15 000
Kommunale avgifter	3	145 952	139 157	143 000	164 000
Andre driftskostn. eiendom	4	144 352	123 737	142 000	151 000
Driftskostnader administrasjon	5	6 278	6 314	7 000	5 000
Reparasjoner og vedlikehold	6	74 099	46 591	55 000	15 000
Andre kostnader	7	2 322	2 695	6 000	2 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>660 262</b>	<b>596 876</b>	<b>648 000</b>	<b>650 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 170</b>	<b>46 220</b>	<b>-12 000</b>	<b>1 877</b>
Finansinntekter	8	7 056	808	0	0
Finanskostnader	9	33 172	26 878	30 000	40 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-26 116</b>	<b>-26 070</b>	<b>-30 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 946</b>	<b>20 150</b>	<b>-42 000</b>	<b>-38 123</b>

Resultatrapport 2022 for Sameiet Jac. Aalls Gate 31

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Jac. Aalls Gate 31  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
Påkostninger/vedlikehold	10	511 414	604 399
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>511 414</b>	<b>604 399</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	11	103 810	190 841
Bankinnskudd og kontanter	12	716 643	703 932
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>820 453</b>	<b>894 773</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 331 868</b>	<b>1 499 171</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		502 475	502 475
Årets resultat		-13 946	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 13</b>		<b>488 529</b>	<b>502 475</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		716 661	783 419
<b>Sum langsiktig gjeld 14</b>		<b>716 661</b>	<b>783 419</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		5 243	11 984
Påløpte rentekostnader		9 801	6 610
Leverandørgjeld		94 560	189 037
Annen kortsiktig gjeld	15	17 073	5 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 677</b>	<b>213 277</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>843 338</b>	<b>996 696</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 331 868</b>	<b>1 499 171</b>

OSLO,  
Styret for Sameiet Jac. Aalls Gate 31

Stein Gerhard Johannessen  
Styrets leder

Henrik Alver Freire  
Styremedlem

Ellen Berit Hole  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Jac. Aalls Gate 31

Dokumentet er elektronisk signert



## 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 individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

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

### Note 2 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Styre- og møtehonorer	25 000	25 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>28 525</b>	<b>28 525</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorer i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

### Note 3 Kommunale avgifter

	2022	2021
Feieavgift	1 710	1 710
Renovasjonsavgift	38 850	38 466
Vannavgift	105 392	98 981
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>145 952</b>	<b>139 157</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 4 Andre driftskostnader**

	2022	2021
Andre driftskostnader, eiendom	1 696	337
Dugnad, kostnader	1 735	0
Kabel-tv/internett	90 577	84 535
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	100	804
Matteleie	4 489	4 211
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	7 320	0
Skadedyrtryddelse	3 797	1 266
Tilleggstjenester vaktmester	4 291	0
Trappevask/rehold	30 347	32 585
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>144 352</b>	<b>123 737</b>

**Note 5 Driftskostnader administrasjon**

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 019	1 800
IT kostnader	4 085	4 408
Porto	174	106
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>6 278</b>	<b>6 314</b>

**Note 6 Reparasjon og vedlikehold**

	2022	2021
Garasjeport/inngangsdører	72 975	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	1 124	11 591
Malerarbeid	0	35 000
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>74 099</b>	<b>46 591</b>

**Note 7 Andre kostnader**

	2022	2021
Andre kostnader	66	4
Bank og kortgebyr	2 256	2 690
Øre-/kroneavrounding	0	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>2 322</b>	<b>2 695</b>

**Note 8 Finansinntekter**

	2022	2021
Renteinntekter av bankinnskudd	6 874	65
Renter kundefordringer	182	743
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>7 056</b>	<b>808</b>

**Note 9 Finanskostnad**

	2022	2021
Ikke fradr.berett rentekost	0	90
Morarenter	618	37
Rentekostnader lån 8398 71 78313	32 554	26 751
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>33 172</b>	<b>26 878</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 10 Anleggsmidler

	Fasade - påkostning	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	929 843	929 843
Akk. avskrivninger 31.12.	418 429	418 429
Regnskapsmessig verdi	511 414	511 414
Årets avskrivninger	92 984	92 984
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	10%	

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

## Note 11 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-1 619	-11 984
Kunderestanse	5 243	11 984
<b>Kundefordringer</b>	<b>3 624</b>	<b>0</b>
Andre periodiseringer	0	3 797
Leverandører - til gode	3 488	0
Periodisering forsikring	0	96 467
Periodisering kabel TV	96 698	90 577
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>100 186</b>	<b>190 841</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>103 810</b>	<b>190 841</b>

## Note 12 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd - 62449	716 643	703 932
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>716 643</b>	<b>703 932</b>

Sameiet har i ekstraordinært sameiermøte 26.mai 2011 vedtatt at Sameiet bør ha en minimum likviditet på kr 200 000 som buffer mot fremtidige hendelser.

## Note 13 Egenkapital

	2022	2021
Annen egenkapital	502 475	502 475
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>502 475</b>	<b>502 475</b>
Årets resultat	-13 946	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>488 529</b>	<b>502 475</b>

## Note 14 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån 8398 71 78313	716 661	783 419
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>716 661</b>	<b>783 419</b>

Lån nr. 8398.71.78313 er ikke pantsikret. Kr.383 321- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2023 har lånet rentesats lik 5,95% og betales over 4 terminer i året. Lånet løper til 2033.

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Note 15 Kortsiktig gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre påløpte kostnader	13 585	5 646
Leverandører motkonto til gode	3 488	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>17 073</b>	<b>5 646</b>

*Dokumentet er elektronisk signert*



### Oppdatert Årsop...

Name Date  
**Freire, Henrik Alver** 2023-06-05

Identification

 bankID Freire, Henrik Alver


Name Date  
**Hole, Ellen Berit** 2023-06-06

Identification

 bankID Hole, Ellen Berit

Name Date  
**Johannessen, Stein Gerhard** 2023-06-05

Identification

 bankID Johannessen, Stein Gerhard



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Til årsmøtet i sameiet Jacob Aallsgate 31

REVISORS BERETNING er gitt med bakgrunn i undertegnede som privat eier i sameiet og valgt revisor.

### Uttalelse om årsregnskapet 2022

Undertegnede har revidert årsregnskapet for sameiet Jacob Aallsgate 31 som viser et underskudd på kr 13 946 for 2022. Tiltaket for nye branndører vedtatt for 2021 ble gjennomført våren 2022 og kostnadsføres i 2022. Nedbetaling av lån, der avskrivning på aktivert oppussing av utvendig fasade foretatt i 2018 er kr 92.984 er utgiftsført, mens nedbetaling av langsiktig gjeld relatert til oppussingen er kr 66 758 i regnskapsåret 2022 og ført i balanseregnskapet. Dette har ført til at egenkapital og likviditet i sameiet er noe svekket i 2022. Sameiet har fortsatt en god økonomi.

Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2022, resultatregnskap for perioden 01.01-31.12.2022, en beskrivelse av anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Utkast til Styrets Beretning for 2022 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 regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

### Konklusjon om årsregnskap og noter for 2022

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 2022 og av resultatet for regnskapsåret som ble avsluttet per denne dato i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Oslo 06.06.2023



## FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

### FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift