



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 549 364 | 1 517 265 |
| Sum inntekter | | 1 549 364 | 1 517 265 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 62 755 | 49 545 |
| Annen driftskostnad | | 1 222 652 | 1 045 972 |
| Sum kostnader | | 1 285 407 | 1 095 517 |
| Driftsresultat | | 263 957 | 421 748 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 22 632 | 20 493 |
| Sum finansinntekter | | 22 632 | 20 493 |
| Annen finanskostnad | | 97 493 | 113 713 |
| Sum finanskostnader | | 97 493 | 113 713 |
| Netto finans | | -74 861 | -93 220 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 189 097 | 328 528 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 189 097 | 328 528 |
| Årsresultat | | 189 097 | 328 528 |
| Totalresultat | | 189 097 | 328 528 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 189 097 | 328 528 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 189 097 | 328 528 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | | |
| Andre fordringer | | 13 547 | 3 071 |
| Sum fordringer | | 13 547 | 3 071 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 775 993 | 834 062 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 775 993 | 834 062 |
| Sum omløpsmidler | | 789 541 | 837 133 |
| SUM EIENDELER | | 1 084 921 | 1 132 513 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 214 000 | 214 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 214 000 | 214 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 2 793 558 | 2 982 654 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 793 558 | -2 982 654 |
| Sum egenkapital | | -2 579 558 | -2 768 654 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 529 687 | 3 657 160 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 3 529 687 | 3 657 160 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 529 687 | 3 657 160 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 551 | 539 |
| Leverandørgjeld | | 104 173 | 53 638 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 30 068 | 189 830 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 134 792 | 244 008 |
| Sum gjeld | | 3 664 479 | 3 901 168 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 084 921 | 1 132 513 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429877

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 931 081 004
JACOB AALLS GATE 17 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 549 364 | 1 517 265 |
| Sum inntekter | | 1 549 364 | 1 517 265 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 62 755 | 49 545 |
| Annen driftskostnad | | 1 222 652 | 1 045 972 |
| Sum kostnader | | 1 285 407 | 1 095 517 |
| Driftsresultat | | 263 957 | 421 748 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 22 632 | 20 493 |
| Sum finansinntekter | | 22 632 | 20 493 |
| Annen finanskostnad | | 97 493 | 113 713 |
| Sum finanskostnader | | 97 493 | 113 713 |
| Netto finans | | -74 861 | -93 220 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 189 097 | 328 528 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 189 097 | 328 528 |
| Årsresultat | | 189 097 | 328 528 |
| Totalresultat | | 189 097 | 328 528 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 189 097 | 328 528 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 189 097 | 328 528 |



Organisasjonsnr: 931 081 004
JACOB AALLS GATE 17 AS

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------|------------------|------------------|
| 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 | | | |
| Andre fordringer | | 13 547 | 3 071 |
| Sum fordringer | | 13 547 | 3 071 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 775 993 | 834 062 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 775 993 | 834 062 |
| Sum omløpsmidler | | 789 541 | 837 133 |
| SUM EIENDELER | | 1 084 921 | 1 132 513 |
| 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 | 2 793 558 | 2 982 654 |
| Sum opptjent egenkapital | -2 793 558 | -2 982 654 |
| Sum egenkapital | -2 579 558 | -2 768 654 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 529 687 | 3 657 160 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 3 529 687 | 3 657 160 |
| Sum langsiktig gjeld | 3 529 687 | 3 657 160 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 551 | 539 |
| Leverandørgjeld | 104 173 | 53 638 |
| Annen kortsiktig gjeld | 30 068 | 189 830 |
| Sum kortsiktig gjeld | 134 792 | 244 008 |
| Sum gjeld | 3 664 479 | 3 901 168 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 084 921 | 1 132 513 |



Organisasjonsnr: 931 081 004
JACOB AALLS GATE 17 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7198 Jacob Aalls gate 17 AS





Til aksjonærene i Jacob Aalls gate 17 AS

Velkommen til generalforsamling, Tirsdag 31. mai 2022 kl. 18:00, i Frelsesarmeens lokaler (inngang ved Fretex i Kirkeveien 62 b) .

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jacob Aalls gate 17 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Jacob Aalls gate 17 AS
avholdes tirsdag 31. mai 2022 kl. 18:00 i Frelsesarmeens lokaler i Kirkeveien 62 b.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sykkelskur i bakgården
- B) Innredning av balkonger

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Leder | Åse Lillian Bakke | Jacob Aalls Gate 17 A |
| Styremedlem | Torbjørn Hagerup Nagelhus | Jacob Aalls Gate 17 A |
| Styremedlem | Anne Christine Ramsdal | Jacob Aalls Gate 17 C |
| Varamedlem | Kristin Vennerød Azmi | Jacob Aalls Gate 17 B |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Jacob Aalls Gate 17

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



Styrets arbeid

- 1) Oppfølging av erstatningssaken, gjennomføring av befaringer. Innhentet fagkyndig bistand fra rådgivende ingeniører i BER og fulgt opp overfor advokat og utbygger
- 2) HMS-kontroll elektrisk, med reparasjoner av elektrisk anlegg i fyrrom og trappenedgang
- 3) Kontakt med Thor Smaaland om sykkelparkering
- 4) Innhenting av tilbud på nye energimålere på radiatorene. Installasjon av nye målere vil skje i løpet av sommerhalvåret
- 5) Styret har egenhending malt toalettrommene i første etasje (oppg. A)
- 6) Oppfølging av ulovlig utleie og om gjentatte naboklager om feststøy
- 7) Styret har i løpet av våren ryddet og stelt hagen samt vasket og gjort i stand hagemøblementet samt terrassen
- 8) Holdt 9 styremøter siden forrige generalforsamling, fulgt opp eierskifter og andre løpende saker



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 549 364.

Andre inntekter består av vaskeri inntekter og salg av gjenglemte sykler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 285 407.

Dette er stort sett iht. til budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 189 097 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Av årets resultat er kr. 127 473 benyttet til avdrag på langsiktig gjeld (lån).

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 654 749.

Likviditeten er tilstrekkelig til å dekke løpende utgifter i løpet av året.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 137 000 til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har budsjettert med samme energikostnader som for budsjett 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 lånebetingelser, 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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jacob Aalls Gate 17 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jacob Aalls Gate 17 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

.....
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Jacob Aalls Gate 17 AS



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 10. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 538 164 | 1 509 452 | 1 422 000 | 1 531 000 |
| Andre inntekter | 3 | 11 200 | 7 813 | 8 000 | 8 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 549 364 | 1 517 265 | 1 430 000 | 1 539 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -7 755 | -4 545 | -7 000 | -8 000 |
| Styrehonorar | 5 | -55 000 | -45 000 | -50 000 | -55 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 295 | -4 000 | -5 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -95 810 | -95 140 | -97 000 | -99 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -81 669 | -36 040 | -105 000 | -35 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -133 304 | -150 634 | -169 000 | -137 000 |
| Forsikringer | | -244 498 | -165 730 | -170 000 | -250 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -447 114 | -429 914 | -403 000 | -441 000 |
| Energi/fyring | | -43 010 | -17 920 | -30 000 | -30 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -4 112 | -4 998 | -4 000 | -5 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -167 840 | -141 596 | -225 500 | -190 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 285 407 | -1 095 517 | -1 265 500 | -1 255 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 263 957 | 421 748 | 164 500 | 283 500 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 22 632 | 20 493 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -97 493 | -113 713 | -98 000 | -91 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -74 861 | -93 220 | -98 000 | -91 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 189 097 | 328 528 | 66 500 | 192 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 189 097 | 328 528 | | |

**BALANSE**

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 216 593 | 216 593 |
| Tomt | | 40 000 | 40 000 |
| Leiligheter/lokaler | 14 | 25 000 | 25 000 |
| Langsiktige fordringer | 15 | 13 788 | 13 788 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 295 381 | 295 381 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 3 071 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 394 | 0 |
| Energiavregning | 19 | 13 153 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 110 731 | 176 226 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 665 262 | 657 836 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 789 541 | 837 133 |
| SUM EIENDELER | | 1 084 921 | 1 132 513 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 16 | 214 000 | 214 000 |
| Udekket tap | 17 | -2 793 558 | -2 982 654 |
| SUM EGENKAPITAL | | -2 579 558 | -2 768 654 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 3 529 687 | 3 657 160 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 3 529 687 | 3 657 160 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 30 068 | 9 359 |
| Leverandørgjeld | | 104 173 | 53 638 |
| Påløpte renter | | 551 | 539 |
| Energiavregning | 19 | 0 | 180 471 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 134 792 | 244 008 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 084 921 | 1 132 513 |
| Pantstillelse | 20 | 3 890 000 | 3 890 000 |
| Garantiansvar | | | |

Oslo, 16.03.2022
Styret i Jacob Aalls Gate 17 AS

Åse Lillian Bakke/s/

Torbjørn Hagerup Nagelhus/s/

Anne Christine Ramsdal/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Grunnleie | 744 192 |
| Seksjonert lokale | 247 452 |
| Lån | 225 636 |
| Leie | 194 760 |
| Husleie vaktmester | 180 000 |
| Eiendomsskatt | 114 724 |
| Bod | 11 400 |
| A konto oppvarming | 8 364 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 726 528 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Leie | -180 000 |
| A konto oppvarming | -8 364 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 538 164 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Automatpenger | 5 200 |
| Salg av gjenglemte sykler | 6 000 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 11 200 |

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

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -7 755 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -7 755 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 55 000.

I tillegg har styret fått dekket styremøtemat for kr 1 809, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -67 125 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 544 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -81 669 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -30 720 |
| Drift/vedlikehold VVS | -53 869 |
| Drift/vedlikehold elektro | -31 829 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -13 996 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -1 175 |
| Kostnader dugnader | -1 715 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -133 304 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -119 520 |
| Vann- og avløpsavgift | -198 592 |
| Feieavgift | -5 558 |
| Renovasjonsavgift | -109 131 |
| Eiendomsskatt næring | -14 314 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -447 114 |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------|---------|
| Container | -880 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -8 354 |
| Lyspærer og sikringer | -1 600 |
| Vaktmestertjenester | -66 738 |
| Renhold ved firmaer | -69 328 |
| Snørydding | -14 046 |
| Andre fremmede tjenester | -292 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 809 |
| Andre kontorkostnader | -1 148 |
| Porto | -439 |
| Bank- og kortgebyr | -2 881 |
| Velferdskostnader | -327 |

SUM ANDRE**DRIFTSKOSTNADER** **-167 840****NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 426 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 21 206 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 22 632 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -97 173 |
| Renter på leverandørgjeld | -320 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -97 493 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Kostpris/bokført verdi 1928 | 256 592 |
| Beregnet tomteverdi overført i 2014 | -40 000 |
| Kostpris/bokført verdi 2009 | 583 920 |
| Avskrevet tidligere år | -525 528 |
| Avskrevet i år | -58 391 |
| SUM BYGNINGER | 216 593 |

Tomten ble kjøpt i 1928.

Gnr.215/bnr.127

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: leil.nr. 33.

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

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

| | |
|------------------------|---------------|
| Leiligheter | 25 000 |
| SUM LEILIGHETER | 25 000 |

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 33.

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 16**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.

NOTE: 17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 24 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2018 | -3 886 165 |
| Nedbetalt tidligere | 229 005 |
| Nedbetalt i år | 127 473 |
| | -3 529 687 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -3 529 687 |

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|----------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -123 236 |
|----------------------------------|----------|

| | |
|-----------------------|-----------------|
| SUM INNETEKTER | -123 236 |
|-----------------------|-----------------|

KOSTNADER

| | |
|----------------|-------|
| Administrasjon | 8 808 |
|----------------|-------|

| | |
|-------|---------|
| Strøm | 127 581 |
|-------|---------|

| | |
|----------------------|----------------|
| SUM KOSTNADER | 136 389 |
|----------------------|----------------|

| | |
|----------------------------|---------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 13 153 |
|----------------------------|---------------|

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: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------|-----------|
| Pantelån | 3 529 687 |
|----------|-----------|

| | |
|---------------|------------------|
| TOTALT | 3 529 687 |
|---------------|------------------|

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

| | |
|-----------|---------|
| Bygninger | 216 593 |
|-----------|---------|

| | |
|------|--------|
| Tomt | 40 000 |
|------|--------|

| | |
|---------------|----------------|
| TOTALT | 256 593 |
|---------------|----------------|



Innkomne forslag:

Forslag 1:

Styret har mottatt tilbud fra anleggsgartner Thor Smaaland på grunnarbeid, brolegging og oppføring av sykkelkur med overbygg i samme stil som pergola, estimert pris på 200.000 kroner, inklusive materialer, arbeider og merverdiavgift. Styret ber generalforsamlingen om tilbakemelding og eventuell fullmakt til å gå videre med tilbudet.

Forslag 2:

Det vises til tidligere oppslag på Vibbo, om innredning mv. av balkonger. Styret ber generalforsamlingen om tilbakemelding om forslagene. På bakgrunn av diskusjon og evt. avstemming på generalforsamlingen vil styret oppdatere husordensreglene hva gjelder balkongene.



Valg av nytt styre:

Forslag til styre for perioden 2022 til 2023:

Styreleder: Torbjørn Hagerup Nagelhus

Styremedlem: Åse Lillian Bakke

Styremedlem: Anne Christine Ramsdal

Varamedlem: Kristin Vennerød Azmi

Annen informasjon om aksjeselskapet**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmestertjeneste

Vaktmester leverer renholds- og vaktmestertjenester etter avtaler inngått med styret

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS eller fra styreleder.

Forsikring

Boligaksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78348571. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet. Selv om boligaksjeselskapets 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS

Internkontroll innebærer at boligaksjeselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligaksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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



7198 Jacob Aalls gate 17 AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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