



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 167 710
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JACOB AALL BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 985167710

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 432 057	3 095 150
Sum inntekter		3 432 057	3 095 150
Kostnader			
Lønnskostnad		125 539	119 801
Annen driftskostnad		4 212 370	4 319 985
Sum kostnader		4 337 909	4 439 786
Driftsresultat		-905 852	-1 344 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 206	16 101
Sum finansinntekter		23 206	16 101
Annen finanskostnad		1 199 692	878 247
Sum finanskostnader		1 199 692	878 247
Netto finans		-1 176 486	-862 146
Resultat før skattekostnad		-2 082 338	-2 206 783
Årsresultat		-2 082 338	-2 206 783
Totalresultat		-2 082 338	-2 206 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 082 338	-2 206 783
Sum overføringer og disponeringer		-2 082 338	-2 206 783



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4	4
Sum varige driftsmidler		4	4
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4	4
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35 591	5 509
Andre fordringer		4 506	-41 026
Sum fordringer		40 097	-35 518
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		851 648	580 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		851 648	580 285
Sum omløpsmidler		891 746	544 768
SUM EIENDELER		891 750	544 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 929 292	15 846 954
Sum opptjent egenkapital		-17 929 292	-15 846 954
Sum egenkapital		-17 929 292	-15 846 954
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 675 517	16 163 585
Sum annen langsiktig gjeld		18 675 517	16 163 585
Sum langsiktig gjeld		18 675 517	16 163 585
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 245	121 701
Leverandørgjeld		83 770	48 390
Skyldige offentlige avgifter		5 711	5 510
Annen kortsiktig gjeld		48 799	52 540
Sum kortsiktig gjeld		145 525	228 141
Sum gjeld		18 821 042	16 391 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 750	544 772



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 384219

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 167 710
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JACOB AALL BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 985 167 710
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 432 057	3 095 150
Sum inntekter		3 432 057	3 095 150
Kostnader			
Lønnskostnad		125 539	119 801
Annen driftskostnad		4 212 370	4 319 985
Sum kostnader		4 337 909	4 439 786
Driftsresultat		-905 852	-1 344 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 206	16 101
Sum finansinntekter		23 206	16 101
Annen finanskostnad		1 199 692	878 247
Sum finanskostnader		1 199 692	878 247
Netto finans		-1 176 486	-862 146
Resultat før skattekostnad		-2 082 338	-2 206 783
Årsresultat		-2 082 338	-2 206 783
Totalresultat		-2 082 338	-2 206 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 082 338	-2 206 783
Sum overføringer og disponeringer		-2 082 338	-2 206 783



Organisasjonsnr: 985 167 710
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		4	4
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4	4
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35 591	5 509
Andre fordringer		4 506	-41 026
Sum fordringer		40 097	-35 518
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		851 648	580 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		851 648	580 285
Sum omløpsmidler		891 746	544 768
SUM EIENDELER		891 750	544 772
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	17 929 292	15 846 954
Sum opptjent egenkapital	-17 929 292	-15 846 954
Sum egenkapital	-17 929 292	-15 846 954
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 675 517	16 163 585
Sum annen langsiktig gjeld	18 675 517	16 163 585
Sum langsiktig gjeld	18 675 517	16 163 585
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 245	121 701
Leverandørgjeld	83 770	48 390
Skyldige offentlige avgifter	5 711	5 510
Annen kortsiktig gjeld	48 799	52 540
Sum kortsiktig gjeld	145 525	228 141
Sum gjeld	18 821 042	16 391 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	891 750	544 772



Organisasjonsnr: 985 167 710
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5553

JACOB AALL BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i JACOB AALL BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mars kl. 09:00 og lukker 14. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5553>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring: Utfakturere unødige uttrykninger fra Brannvesenet
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i JACOB AALL BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ida Johansen og Luan Quang Bui er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår underskuddet dekket av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5553 Jacob Aall Boligsameie.pdf

2. 5553 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 114 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 114 000.

Sak 6

Vedtektsendring: Utfakturere unødige utrykninger fra Brannvesenet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å ansvarliggjøre dem som utløser brannalarmen unødig slik at sameiet blir påført unødige kostnader for utrykninger.

Vi fremmer derfor forslaget nedenfor som tillegg til vedtektenes pkt. 9.

Dagens pkt. 9:

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiernes bruksenhet, eller i utstyr som ligger under seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Forslag til endring:

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiernes bruksenhet, eller i utstyr som ligger under seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Tillegg til pkt. 9:

Faktura for unødige utrykninger fra Brannvesenet, faktureres seksjonseier inklusive alle omkostninger f.eks. fra forretningsfører.



Forslag til vedtak

Vedtatt

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Hammers
- Luan Quang Bui
 - Styremedlem i snart 6 år
 - Eier i sameiet for snart 11 år med langsiktig plan om å eie en seksjon i sameiet over tid
 - Eier og leier ut i sameiet
 - Jobber som eiendomsmegler og har en generell eiendom forståelse og bredt nettverk
 - Noe fleksibel hverdag som tilbyr tilgjengelighet
 - Fokus på bærekraftig reduksjon av driftskostnader og økt eiendomsverdi



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret avholdt 11 møter i 2024.

Der behandlet vi mange saker som gjerne dukker opp i gamle bygninger. I tillegg er vi jevnlig i kontakt med hverandre og mange saker avklares via mail.

Tidvis oppstår det interessekonflikter mellom bolig- og næringsseksjoner i kombinerte sameier som Jacob Aall Boligsameie jo er.

Styrets oppgave er uansett å ivareta alle seksjonseieres interesser så langt det lar seg gjøre og behandle like saker så likt som mulig.

Hoveddøren fra gaten har tidvis vært et problem gjennom året, og styret har vurdert om utskifting er nødvendig.

Siden bygningen står på Byantikvarens «Gule liste», må vi få godkjenning til utskifting fra dem.

En ny dør blir veldig kostbar, og styret har foreløpig satset på reparasjon av den gamle døren. Styret har selv sagt fokus på sikkerheten for beboerne, og vurderer fortløpende om det er nødvendig med utskifting.

I 2023 fikk vi utarbeidet en rapport om tilstanden for balkongene mot bakgården. Den konkluderte med at balkongene måtte rives og bygges opp på nytt.

Når endringer som dette skal gjennomføres, må vi alltid søke Byantikvaren, (BA), og Plan- og Bygningsetaten, (PBE) før vi går i gang.

Vi hadde engasjert Balkongteam til prosjektet og de sto også for hele søknadsprosessen.

Svaret fra PBE og BA kom forholdsvis raskt og arbeidene kunne påbegynnes rett etter sommerferien.

Styret engasjerte OPAK som vår byggfaglige konsulent og det mener vi er fornuftig ved større prosjekter der styret ikke innehar tilstrekkelig fagkompetanse.

Totalkostnaden for prosjektet endte opp innenfor budsjettet, og Balkongteam holdt seg også innenfor avtalt tidsramme.

Tilbakemeldingene vi har fått fra eiere er at de er fornøyde med de nye balkongene.

Gjennom året har det vært noen unødige utrykninger fra Brannvesenet. Disse skyldes hovedsakelig matlagning med utilstrekkelig lufting.

Noen få seksjonseiere fikk installert en utkoblingsenhet for å unngå unødige utrykninger.

Det koster sameiet ca. kr 1 500 per utrykning og styret mener at den enkelte seksjonseier som forårsaker unødige utrykninger må betale kostnaden for dette.

Styret foreslår derfor for Årsmøtet at den som utløser alarmen må betale kostnaden ved feilaktige utrykninger.

Styret har gjennomført en anbudsrunde på forsikring for å sikre best mulig vilkår og pris. Vår skadehistorikk er ikke så bra, men de tiltakene vi har gjort de siste årene bidrar til at prisøkningen blir mindre enn den ville vært uten disse tiltakene.

Styret setter stor pris på deltagelsen på dugnaden! Mye nyttig arbeid ble utført og en hyggelig bieffekt er at man blir litt bedre kjent med naboene sine.

I et sameie som vårt med en stor andel utleie blir det ofte litt ekstra slitasje på f.eks. heis, vaskemaskiner og tørketromler.

Det er viktig at dere som eiere/beboere behandler utstyret forsiktig slik at vi får færrest mulig ekstra driftskostnader og driftsavbrudd.

Slike kostnader vil selv sagt påvirke felleskostnadene negativt over tid.



Styret har kontinuerlig fokus på å redusere kostnadene ved driften av sameiet. Det hjelper imidlertid lite hvis styret er de eneste som synes dette er viktig.

Vi oppfordrer alle beboere til å sørge for å holde det rent i fellesområdene og ikke hensette ting som skal kastes i trapper og andre fellesområder.

Frakt det du skal kaste til gjenbruksstasjon, returautomater o.l., så reduserer vi kostnadene ved at vi ikke behøver å engasjere vaktmester til dette.

Annem informasjon:

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 Alle balkongene mot bakgården ble skiftet

2023 Omtrekking av tak

2022 Total rehabilitering av bakgården

2020 VVS-prosjekt –Rør og våtrom

2016 Rehabilitering+maling inngangsparti

2015 Avløpsspyling. Utført av Gravco.

2015 Rehabilitering ventilasjonssjakt

2008 Fasadeoppussing 2008/9 - Behov for fasadeoppussing.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JACOB AALL BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GJUQD-EY6C6-5A7KV-MO25K-715ZK-M7HJ



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-18 14:52:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G/UJD-EY6C6-SA7KV-MQ25K-715ZK-MI7HJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

9 av 18



JACOB AALL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 985 167 710, KUNDENR. 5553

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 310 472	3 089 506	3 334 000	3 429 000
Andre inntekter	3	121 585	5 644	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 432 057	3 095 150	3 334 000	3 429 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 514	-14 801	-13 815	-16 000
Styrehonorar	5	-110 025	-105 000	-110 300	-114 000
Revisjonshonorar	6	-9 285	-12 637	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-102 872	-97 190	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-5 250	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 313 742	-3 299 118	-2 897 000	-388 000
Forsikringer		-132 851	-120 443	-133 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-272 889	-233 365	-271 500	-312 000
Energi/fyring	10	-146 668	-326 122	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-49 489	-55 027	-60 000	-50 000
Andre driftskostnader	11	-182 392	-170 832	-198 000	-201 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 337 909	-4 439 786	-4 022 615	-1 585 000
DRIFTSRESULTAT		-905 852	-1 344 636	-688 615	1 844 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 206	16 101	0	0
Finanskostnader	13	-1 199 692	-878 247	-1 203 000	-1 320 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 176 486	-862 146	-1 203 000	-1 320 000
ÅRSRESULTAT		-2 082 338	-2 206 783	-1 891 615	524 000
Overføringer:					
Udekket tap		-2 082 338	-2 206 783		



JACOB AALL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 985 167 710, KUNDENR. 5553

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	4	4
SUM ANLEGGSMIDLER		4	4
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 591	5 509
Forskuddsbetalte kostnader		4 506	7 153
Andre kortsiktige fordringer		0	-48 179
Driftskonto OBOS-banken		139 757	571 645
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 038	3 860
Sparekonto OBOS-banken		707 854	4 780
SUM OMLØPSMIDLER		891 746	544 768
SUM EIENDELER		891 750	544 772
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-17 929 292	-15 846 954
SUM EGENKAPITAL		-17 929 292	-15 846 954
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 675 517	16 163 585
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 675 517	16 163 585
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 799	52 610
Leverandørgjeld		83 770	48 390
Skyldige offentlige avgifter	17	5 711	5 510
Påløpte renter		7 245	99 182
Påløpte avdrag		0	22 519
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 525	228 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 750	544 772
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2025
Styret i Jacob Aall Boligsameie

Øyvind Rutledal/s/

Luan Quang Bui/s/

Ida Johansen/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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader ²	1 799 376
Lånekostnad 1 til renovasjon VVS	1 037 388
Felleskostnader	453 708
Dugnadsgebyr	25 200
Refusjon dugnadsgebyr	-5 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 310 472

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	700
Opprydding kundereskontro	112
Sluttoppgjør fra Gjensidig	10 294
Skadeutlegg	110 479
SUM ANDRE INNETEKTER	121 585

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 514
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 514

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 025.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 285.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 548
Andre konsulenthonorarer	4 365
SUM KONSULENTHONORAR	-2 183

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Opak AS	-52 473
Takarbeid fra Opak AS	-4 200
Bryn bygg og opak AS	-107 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-164 423
Drift/vedlikehold bygninger	-1 545 358
Drift/vedlikehold VVS	-52 202
Drift/vedlikehold elektro	-49 253
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 414
Drift/vedlikehold brannsikring	-131 274
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-63 393
Annet vedlikehold	-1 264 150
Kostnader dugnader	-611
Reparasjon og vedlikehold annet	-12 665
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 313 742

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-181 838
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-90 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-272 889

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-146 668
SUM ENERGI / FYRING	-146 668

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 863
Datautstyr	-6 880
Annet driftsmateriale	-145
Vaktmestertjenester	-92 355
Vakthold	-3 045
Renhold ved firmaer	-56 734
Andre fremmede tjenester	-8 867
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kontorkostnader	-1 181
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 122
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-182 392

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	6 394
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 939
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 873
Andre renteinntekter	0
SUM FINANSINTEKTER	23 206

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 199 669
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-1 199 692

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2015	24 581	
Avskrevet tidligere	-24 580	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS OBOS04

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-13 256 237

Nedbetalt tidligere

787 761

Nedbetalt i år

169 935

-12 298 541

Obos-Banken AS OBOS06

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2022

-622 901

Nedbetalt tidligere

107 837

Nedbetalt i år

398 630

-116 434

Obos-Banken AS OBOS07

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-6 286 869

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

26 327

-6 260 542

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-18 675 517****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-4 038

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 673

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-5 711**



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.03.25

Selskapsnummer: 5553 Selskapsnavn: JACOB AALL BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ida Johansen og Luan Quang Bui er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 114 000.

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring: Utfakturere unødige utrykninger fra Brannvesenet

Vedtatt

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Alexander Hammers

Luan Quang Bui



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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