



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 271 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JAC. AALLS GATE 31
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 08.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	638 340	626 999
Annen driftsinntekt		6 300	2 588
Sum inntekter		644 640	629 586
Kostnader			
Lønnskostnad	3	28 525	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	92 984	46 492
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	439 372	363 573
Sum kostnader		560 882	438 590
Driftsresultat		83 758	190 996
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	9	5 024	2 078
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	10	42 022	32 091
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-36 998	-30 013
Ordinært resultat før skattekostnad		46 760	160 983
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		46 760	160 983
Totalresultat		46 760	160 983
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 760	160 983
Sum overføringer og disponeringer		46 760	160 983



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		790 367	883 352
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	11	790 367	883 352
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	12	167 264	119 235
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	684 532	727 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		684 532	727 508
Sum omløpsmidler		851 796	846 743
SUM EIENDELER		1 642 164	1 730 095

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		491 799	445 039
Sum opptjent egenkapital		491 799	445 039
Sum egenkapital	14	491 799	445 039
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		930 193	1 154 839
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	15	930 193	1 154 839
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		199 978	116 730
Annen kortsiktig gjeld	16	20 193	13 487
Sum kortsiktig gjeld		220 171	130 217
Sum gjeld		1 150 364	1 285 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 642 164	1 730 095



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

Styrets årsberetning for 2019

1. Tillitsvalgte

Fra årsmøtet 20. mars 2019 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Dag Olav Norem	til 2021
Styremedlem:	Gyril Dagen	til 2021
Styremedlem:	Stein Gerhard Johannessen	til 2020
Varamedlem:	Ellen Haukaa Eriksen	til 2020
Varamedlem:	Ellen Målsnes	til 2020

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen 2019 er utført av Brækhus Eiendom AS - sameiets forretningsfører i henhold til kontrakt.

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

3. Generelle opplysninger om sameiet.

SAMEIETS ART OG LOKALISERING

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

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser. Styret mener arbeidsmiljøet i sameiet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader, ulykker eller sykefravær i 2019. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser. Det finnes p.t. ingen ansatte.

Styret inkludert varamedlemmer består av 3 kvinner og 2 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 og faktureres sameiet ved BD.

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

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



PARKERING

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser, men beboerne kan søke om "Beboerbevis" hos Bymiljøetaten. Denne tillatelsen følger kalenderåret.

(Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3600 kroner for ett år, Elbil (helelektriske): 600 kroner for ett år, Motorsykel og moped: 1800 kroner for ett år, Hydrogenbil og el-varebil: gratis, El-motorsykel og el-moped: 300 kroner for ett år)

KABEL-TV

Sameiet har avtale med Telenor som leverer kabel-tv tjenester og bredbånd.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet 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

Eller

forsikringsselskapet Protector Forsikring ASA Skadeavdelingen, +47 24 13 18 88
Skade@protectorforsikring.no.

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

Dessuten kan forretningsfører Morten Henriksen i Brækhus Eiendom kontaktes på Mob: +47 948 33 647 | Tel: +47 23 23 90 90, Henriksen@braekhus.no.

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

4. Overdragelser og utleie av seksjoner.

Det har i 2019 vært en overdragelse. Seksjon nr. H0401 ble overdratt fra Dag Olav Norem til Katinka Madson og Patrick Svanemyr.

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

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

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

Seksjoner(e) plikter til enhver tid å påse at Brækhus Eiendom har seksjonseierens korrekte bostedsadresse. Dette grunnet blant annet utsendelse av informasjon, giro ved skadesaker mv. Forvalter/ forretningsfører er Brækhus Eiendom ved Morten Henriksen kontaktes på Mob: +47 948 33 647 | Tel: +47 23 23 90 90, Henriksen@braekhus.no.



5. Styrets arbeid:

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

20.05.2019, 24.09.2019, 28.10.2019.

En sammenkalt dugnad på høst er gjennomført. Tidspunkt og gjennomføring for vårdugnad vurderes i henhold til korona-situasjonen. 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:

- Maling og tetting av inngangsdører i oppgangene A og B
- Nye lamper i baktrapp B, er også innkjøpt men ikke montert i baktrapp A
- Det er utbetalt kr 25.000 i styrehonorar.

6. Bemerkninger til årsregnskap 2019

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under disse forutsetningene. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Sum driftskostnader for 2019 var kr 560 882,- mot budsjettet kr 755 884,-. Den vesentligste grunn til avviket er å finne på posten «Reparasjoner og vedlikehold» der det var budsjettet med kr 255 000,- mens faktiske kostnader ble kr 35 473. Avvik skyldes et forventet vedlikehold i forbindelse med fornyelse av fasade i bakgård som ikke kom til utførelse.


Det ble sommeren 2018 tatt opp et serielån i Handelsbanken med løpetid 15 år og rentesats 3,25 % (nå 3,55%). Kostnadene til oppussing av fasade i bakgård er balanseført og avskrives over 10 år. Den totale avsetningen er 929.843.

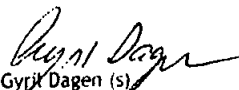
Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 46 760,-. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

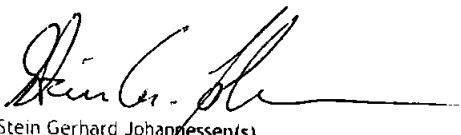
7. Kostnadsutvikling for 2020

Styret og Brækhus Eiendom vil legge frem budsjettforslag 2020 på årsmøte i sameiet 7. mai 2020. Husleien beholdes uforandret.

Oslo 28. april 2020


Dag Olav Norem (s)
Styreleder


Gytt Dagen (s)
Styremedlem


Stein Gerhard Johannessen(s)
Styremedlem





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 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 2 Fellesutgifter

	2019	2018
Avdrag	102 456	102 456
Fellesutgifter fakturert	432 804	492 455
Renter	32 088	32 088
Sum fellesutgifter	567 348	626 999

Note 3 Lønnskostnader

	2019	2018
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Styre- og møtehonorer	25 000	25 000
Sum lønnskostnader	28 525	28 525

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar 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 4 Kommunale avgifter**

	2019	2018
Feieavgift	1 935	1 935
Renovasjonsavgift	18 205	16 733
Vannavgift	88 235	80 599
Sum kommunal avgifter	108 375	99 266

Note 5 Andre driftskostnader

	2019	2018
Andre driftskostnader, eiendom	1 892	2 207
Annet renhold	0	6 208
Containerleie/tømming	4 679	0
Dugnad, kostnader	1 822	660
Kabel-tv/internett	75 275	72 896
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 799	1 285
Matteleie	14 895	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	2 125	0
Trappevask/renhold	32 799	30 322
Verktøy og redskaper	4 499	0
Sum andre driftskostnader eiendom	142 785	113 578

Note 6 Driftskostnader administrasjon

	2019	2018
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	1 521	1 405
Ikke fradragsberettigede gaver	0	500
IT kostnader	2 754	1 603
Porto	176	333
Sum driftskostnader administrasjon	4 451	3 841

Note 7 Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
Gartnerarbeid - grøntanlegg	2 129	1 277
Malararbeid	33 344	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	35 473	1 277

Note 8 Andre kostnader

	2019	2018
Bank og kortgebyr	5 120	5 059
Kostnader gen.fors/årsmøter	1 031	1 000
Øre-/kroneavrunding	0	1
Sum andre kostnader	6 151	6 059

Note 9 Finansinntekter

	2019	2018
Renteinntekter av bankinnskudd	4 992	1 971
Renter kundefordringer	32	107
Sum finansinntekter	5 024	2 078

**Note 10 Finanskostnad**

	2019	2018
Morarenter	210	46
Rentekostnader - 1641.05.45075	5 612	12 459
Rentekostnader lån 8398 71 78313	36 200	19 586
Sum finanskostnader	42 022	32 091

Note 11 Anleggsmidler

	Fasade - påkostning	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	929 843	929 843
Akk. avskrivninger 31.12.	139 476	139 476
Regnskapsmessig verdi	790 367	790 367
Årets avskrivninger	92 984	92 984
Økonomisk levetid		
Avskrivningsplan		

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

Note 12 Kortsiktige fordringer

	2019	2018
Kundefordringer	1 077	2 539
Kunderestanse	5 627	2 504
Kundefordringer	6 704	5 043
Periodisering forsikring	85 285	76 555
Periodisering kabel TV	75 275	37 638
Andre kortsiktige fordringer	160 560	114 193
Sum kortsiktige fordringer	167 264	119 235

Note 13 Kontanter og bankinnskudd

	2019	2018
Bankinnskudd	684 532	727 508
Sum kontanter og bankinnskudd	684 532	727 508

Note 14 Egenkapital

	2019	2018
Annen egenkapital	445 039	445 039
Sum egenkapital 01.01	445 039	445 039
Årets resultat	46 760	0
Sum egenkapital 31.12	491 799	445 039

**Note 15 Langsiktig gjeld**

	2019	2018
Lån 1641.05.45075	13 528	171 506
Lån 8398 71 78313	916 665	983 333
Sum langsiktig gjeld	930 193	1 154 839

Lån nr. 1641.05.45075 ble innfridd 31.01.2020.

Lån nr. 8398.71.78313 er ikke pantsikret. Kr.583 325- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

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

Note 16 Kortsiktig gjeld

	2019	2018
Andre påløpte kostnader	4 887	2 341
Sum annen kortsiktig gjeld	4 887	2 341