



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 26.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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 2025 for 985167710

---

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	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 490 891	3 432 057
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 490 891</b>	<b>3 432 057</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		129 594	125 539
Annen driftskostnad		1 953 468	4 212 370
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 083 062</b>	<b>4 337 909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 407 829</b>	<b>-905 852</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 528	23 206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 528</b>	<b>23 206</b>
Annen finanskostnad		1 276 650	1 199 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 276 650</b>	<b>1 199 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 238 122</b>	<b>-1 176 486</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>169 707</b>	<b>-2 082 338</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>169 707</b>	<b>-2 082 338</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>169 707</b>	<b>-2 082 338</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 707	-2 082 338
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>169 707</b>	<b>-2 082 338</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4	4
Sum varige driftsmidler		4	4
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4	4
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 490	35 591
Andre fordringer		11 537	4 506
Sum fordringer		14 027	40 097
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		636 167	851 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		636 167	851 648
Sum omløpsmidler		650 194	891 746
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>650 198</b>	<b>891 750</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		17 759 585	17 929 292
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 759 585</b>	<b>-17 929 292</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-17 759 585</b>	<b>-17 929 292</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		18 309 642	18 675 517
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 309 642</b>	<b>18 675 517</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 309 642</b>	<b>18 675 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 571	7 245
Leverandørgjeld		50 110	83 770
Skyldige offentlige avgifter		5 974	5 711
Annen kortsiktig gjeld		37 487	48 799
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 141</b>	<b>145 525</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 409 783</b>	<b>18 821 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>650 198</b>	<b>891 750</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364067

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 985 167 710  
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 490 891	3 432 057
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 490 891</b>	<b>3 432 057</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		129 594	125 539
Annen driftskostnad		1 953 468	4 212 370
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 083 062</b>	<b>4 337 909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 407 829</b>	<b>-905 852</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 528	23 206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 528</b>	<b>23 206</b>
Annen finanskostnad		1 276 650	1 199 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 276 650</b>	<b>1 199 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 238 122</b>	<b>-1 176 486</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>169 707</b>	<b>-2 082 338</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>169 707</b>	<b>-2 082 338</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>169 707</b>	<b>-2 082 338</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 707	-2 082 338
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>169 707</b>	<b>-2 082 338</b>



Organisasjonsnr: 985 167 710  
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		4	4
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		4	4
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 490	35 591
Andre fordringer		11 537	4 506
Sum fordringer		14 027	40 097
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		636 167	851 648
Sum omløpsmidler		650 194	891 746
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>650 198</b>	<b>891 750</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	17 759 585	17 929 292
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-17 759 585</b>	<b>-17 929 292</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-17 759 585</b>	<b>-17 929 292</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 309 642	18 675 517
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>18 309 642</b>	<b>18 675 517</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>18 309 642</b>	<b>18 675 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 571	7 245
Leverandørgjeld	50 110	83 770
Skyldige offentlige avgifter	5 974	5 711
Annen kortsiktig gjeld	37 487	48 799
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>100 141</b>	<b>145 525</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 409 783</b>	<b>18 821 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>650 198</b>	<b>891 750</b>



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

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2026

## 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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. 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](https://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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. 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 Helena Baldacchino er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 5553 Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning 2025 s 5553.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118 000

#### Styrets innstilling

Honoraret foreslås økt med KPI tilsvarende 3% fra forrige år, og gjenspeiler den innsatsen styret har lagt ned i sine verv.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 118.000

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Vervet som styreleder er på valg for 2 år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Rutledal

Øyvind har vært styreleder i Jacob Aall Boligsameie fra oktober 2021. I den perioden har det blitt gjennomført flere store prosjekter så som nytt tak, nye balkonger mot bakgården og oppgradering av bakgården.

I perioden har det selvfølgelig også vært ordinær drift av sameiet med sikte på best mulig økonomisk drift og at sameiet er et trivelig sted å bo.

I tillegg til styreledervervet i Jacob Aall Boligsameie har han styreledervervet i flere borettslag og sameier i Oslo og er svært motivert for å fortsette som styreleder i Jacob Aall Boligsameie.



## Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Rigmor Stock Evje

Jeg har siden april 2020 hatt leilighet i Jacob Aall Boligsameie og bruker den som pendlerbolig.

Jeg ser på det som en oppgave for oss eiere at vi deler på fellesansvaret for sameiet ved blant annet å stille som kandidat til styret når vi blir forespurt.

Styrearbeid kjenner jeg godt til gjennom tidligere verv som styremedlem og som styreleder. I mitt yrke står jeg i kontinuerlig samarbeid med ulike styrer. Av den grunn kjenner jeg lover, forskrifter og regelverk for styrer.

Dersom jeg skulle bli valgt inn i styret for Jacob Aalls Boligsameie, ville jeg gjennom mitt verv bidra til at eiendommen ivaretas og øker i verdi gjennom forsvarlig drift og økonomiforvaltning. Jeg ser det også som viktig at styret legger til rette for at bomiljøet oppleves som attraktivt og til beste for beboerne.

Vennlig hilsen Anne-Rigmor Stock Evje



## Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styret avholdt 11 møter i 2025.

I tillegg er styret jevnlig i kontakt med hverandre og mange saker avklares via e-post.

Tidvis er det ulike interesser mellom boligseksjonene og næringsseksjonen, mens styrets oppgave uansett er å ivareta alle seksjonseieres interesser så langt det lar seg gjøre og behandle like saker så likt som mulig.

I 2025 hadde vi ingen store prosjekter slik vi har hatt de siste årene, så det har vært mer allmenne driftsoppgaver og oppgraderinger der det har vært nødvendig.

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

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.

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

Styret henstiller nok en gang beboerne om å lufte tilstrekkelig ved matlaging slik at unødige utrykninger fra Brannvesenet kan unngås.

Vi har hatt en dialog med naboborettslaget Jacob Aalls gt. 26 brl. om å kunne bruke porten mellom våre to bakgårder som rømningsvei.

Deres bekymring er å få unødig «trafikk» fra vår bakgård og inn til deres.

Vi håper på en avklaring av forholdet snart.

Styret vurderte kameraovervåking av bl.a. søppelrom og andre deler av fellesarealene, men har kommet til at det blir for dyrt og for vanskelig å overholde personvernreglene med de alternativene som tilbys.

Både brannalarmen og heisalarmen var knyttet opp mot det gamle 2G-nettet som er under avvikling.

Styret har følgelig besørget oppgradering til ny og tidsmessig løsning for begge.

I høst kom det tilbud om Norgespris for både beboeres private strømforbruk og sameiets forbruk av strøm til fellesområdene.

Styret besluttet å gå inn for Norgespris for høsten 2025 og ut hele 2026. Besparelsen blir ikke veldig stor, men vi ser det likevel som hensiktsmessig med forutsigbarhet også for strømkostnaden.

Vi forlenget avtalen om internett med Global Connect for 2 nye år. Avtalen innebærer en liten prisøkning, men ingen flere prisendringer de kommende 2 årene.

Styret har også behandlet en søknad om montering av utvendig markise for å redusere varme og sollys i en leilighet.

Siden sameiet står på Byantikvarens «Gule liste» spurte vi dem om hvordan de stiller seg til spørsmålet.

De var helt klare på at montering av utvendig solskjerming ville vi ikke få godkjenning til. De anbefalte i stedet å montere f.eks. innvendige persienner.

Vi har som kjent felles vaskerier med tørketromler i sameiet og tidvis er vedlikeholds- og reparasjonskostnadene betydelige. Derfor ba vi om tilbud på ekstern drift-/serviceavtale og eventuelt leasing av maskinene, men kostnadene ville øke betydelig med en leasingavtale, så det har vi besluttet at vi ikke gjennomfører.

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 selvsagt 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.

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.



**JACOB AALL BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 985167710, KLIENTNR. 5553**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 421 064	3 310 472	3 429 000	3 477 513
Andre inntekter	3	69 827	121 585	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 490 891</b>	<b>3 432 057</b>	<b>3 429 000</b>	<b>3 477 513</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 019	-15 514	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-113 575	-110 025	-114 000	-118 000
Revisjonshonorar	6	-11 814	-9 285	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-107 095	-102 872	-110 000	-114 950
Konsulenthonorar		-7 045	-2 183	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-789 435	-3 313 742	-388 000	-423 850
Forsikringer		-137 224	-132 851	-160 000	-179 200
Kommunale avgifter	8	-297 616	-272 889	-312 000	-327 525
Energi/fyring	9	-306 392	-146 668	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-55 189	-49 489	-50 000	-58 000
Andre driftskostnader	10	-241 658	-182 392	-201 000	-213 820
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 083 062</b>	<b>-4 337 909</b>	<b>-1 585 000</b>	<b>-1 685 615</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 407 829</b>	<b>-905 852</b>	<b>1 844 000</b>	<b>1 791 898</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	38 528	23 206	0	0
Finanskostnader	12	-1 276 650	-1 199 692	-1 320 000	-1 400 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 238 122</b>	<b>-1 176 486</b>	<b>-1 320 000</b>	<b>-1 400 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>169 707</b>	<b>-2 082 338</b>	<b>524 000</b>	<b>391 898</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-2 082 338		
Reduksjon udekket tap:		169 707	0		



**JACOB AALL BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 985167710, KLIENTNR. 5553**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	4	4
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4</b>	<b>4</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 490	35 591
Forskuddsbetalte kostnader		4 528	4 506
Andre kortsiktige fordringer	14	7 009	0
Driftskonto OBOS-banken		206 162	139 757
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 258	4 038
Sparekonto OBOS-banken		425 747	707 854
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>650 194</b>	<b>891 746</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>650 198</b>	<b>891 750</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-17 759 585	-17 929 292
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-17 759 585</b>	<b>-17 929 292</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 309 642	18 675 517
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 309 642</b>	<b>18 675 517</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 487	48 799
Leverandørgjeld		50 110	83 770
Skyldige offentlige avgifter	17	5 974	5 711
Påløpte renter		6 571	7 245
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>100 141</b>	<b>145 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>650 198</b>	<b>891 750</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026  
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

Dugnadsgebyr	25 200
Felleskostnader	476 393
Felleskostnader	1 889 345
Lån renovasjon vvs	1 030 126
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 421 064</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Refusjon dugnad	-7 150
Forsikring kontaktoppgjør	70 977
Leie bakgård	6 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>69 827</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 019
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 019</b>

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 2024/2025	-113 575
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-113 575</b>

### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 814
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-11 814</b>

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-69 492
Drift/vedlikehold VVS	-90 481
Drift/vedlikehold elektro	-257 829
Drift/vedlikehold heisanlegg	-160 916
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 810
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-81 486
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-1 421
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-789 435</b>

### NOTE 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-202 098
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-95 033
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-297 616</b>

### NOTE 9

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-186 005
Fyringsolje	-120 387
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-186 005</b>

### NOTE 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 016
Annen leiekostnad	-1 044
Diverse utstyr	-20 406
Vaktmestertjenester	-124 785
Renhold ved firmaer	-62 689
Andre driftskostnader	-9 617
Andre kontorkostnader	-989
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 980
Øreavrunding	67
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-241 658</b>

### NOTE 11

#### FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	13 104
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 010
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 893



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 065
Andre renteinntekter	2 456
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 528</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-842 104
Pantegjeldsrenter	-4 716
Pantegjeldsrenter	-429 830
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 276 650</b>

## NOTE 13

### 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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>4</b>

## NOTE 14

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	7 009
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 009</b>

## NOTE 15

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. 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



## PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-13 256 237

Nedbetalt tidligere

957 696

Nedbetalt i år

183 919

-12 114 622

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-6 286 869

Nedbetalt tidligere

26 327

Nedbetalt i år

65 522

-6 195 020

---

### SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

**-18 309 642**

## NOTE 17

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-4 258

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 716

---

### SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

**-5 974**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til JACOB AALL BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# 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."

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-02 14:35:47 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

### 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 vårt valideringsverktøy for digitale signaturer. Revisjonsberetning 2025 s 5553.pdf

15 av 18

Penneo Dokumentnøkkel: C1E4J-V25ES-QNJDL-XSSB6-E0TJL-GWT2N



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.03.26

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Martina Helena Baldacchino er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Luan Quang Bui er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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 118.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Øyvind Rutledal

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Anne Rigmor Stock Evje



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim