



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 676 026	2 736 446
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 676 026</b>	<b>2 736 446</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		111 818	57 906
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 964
Annen driftskostnad		3 336 361	1 244 478
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 448 179</b>	<b>1 309 347</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-772 153</b>	<b>1 427 099</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 418	13 359
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 418</b>	<b>13 359</b>
Annen finanskostnad		542 464	404 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>542 464</b>	<b>404 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-525 046</b>	<b>-390 737</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 297 199</b>	<b>1 036 362</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 297 199</b>	<b>1 036 362</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 297 199</b>	<b>1 036 362</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 297 199</b>	<b>1 036 362</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 297 199	1 036 362
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 297 199</b>	<b>1 036 362</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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		94	
Andre fordringer		145 055	39 905
Sum fordringer		145 149	39 905
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		165 366	1 440 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 366	1 440 308
Sum omløpsmidler		310 515	1 480 213
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>310 519</b>	<b>1 480 217</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		13 640 171	12 342 972
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 640 171</b>	<b>-12 342 972</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 640 171</b>	<b>-12 342 972</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		13 760 506	13 663 262
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 760 506</b>	<b>13 663 262</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 760 506</b>	<b>13 663 262</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 996	2 283
Leverandørgjeld		155 808	118 306
Skyldige offentlige avgifter		6 634	4 630
Annen kortsiktig gjeld		23 747	34 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>190 184</b>	<b>159 927</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 950 690</b>	<b>13 823 189</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>310 519</b>	<b>1 480 217</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 662434

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 09.08.2023



Organisasjonsnr: 985 167 710  
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 676 026	2 736 446
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 676 026</b>	<b>2 736 446</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		111 818	57 906
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 964
Annen driftskostnad		3 336 361	1 244 478
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 448 179</b>	<b>1 309 347</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-772 153</b>	<b>1 427 099</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 418	13 359
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 418</b>	<b>13 359</b>
Annen finanskostnad		542 464	404 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>542 464</b>	<b>404 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-525 046</b>	<b>-390 737</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 297 199</b>	<b>1 036 362</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 297 199</b>	<b>1 036 362</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 297 199</b>	<b>1 036 362</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 297 199</b>	<b>1 036 362</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 297 199	1 036 362
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 297 199</b>	<b>1 036 362</b>



Organisasjonsnr: 985 167 710  
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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		94	
Andre fordringer		145 055	39 905
Sum fordringer		145 149	39 905
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		165 366	1 440 308
Sum omløpsmidler		310 515	1 480 213
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>310 519</b>	<b>1 480 217</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	13 640 171	12 342 972
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-13 640 171</b>	<b>-12 342 972</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-13 640 171</b>	<b>-12 342 972</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 760 506	13 663 262
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 760 506</b>	<b>13 663 262</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 760 506</b>	<b>13 663 262</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 996	2 283
Leverandørgjeld	155 808	118 306
Skyldige offentlige avgifter	6 634	4 630
Annen kortsiktig gjeld	23 747	34 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>190 184</b>	<b>159 927</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 950 690</b>	<b>13 823 189</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>310 519</b>	<b>1 480 217</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

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

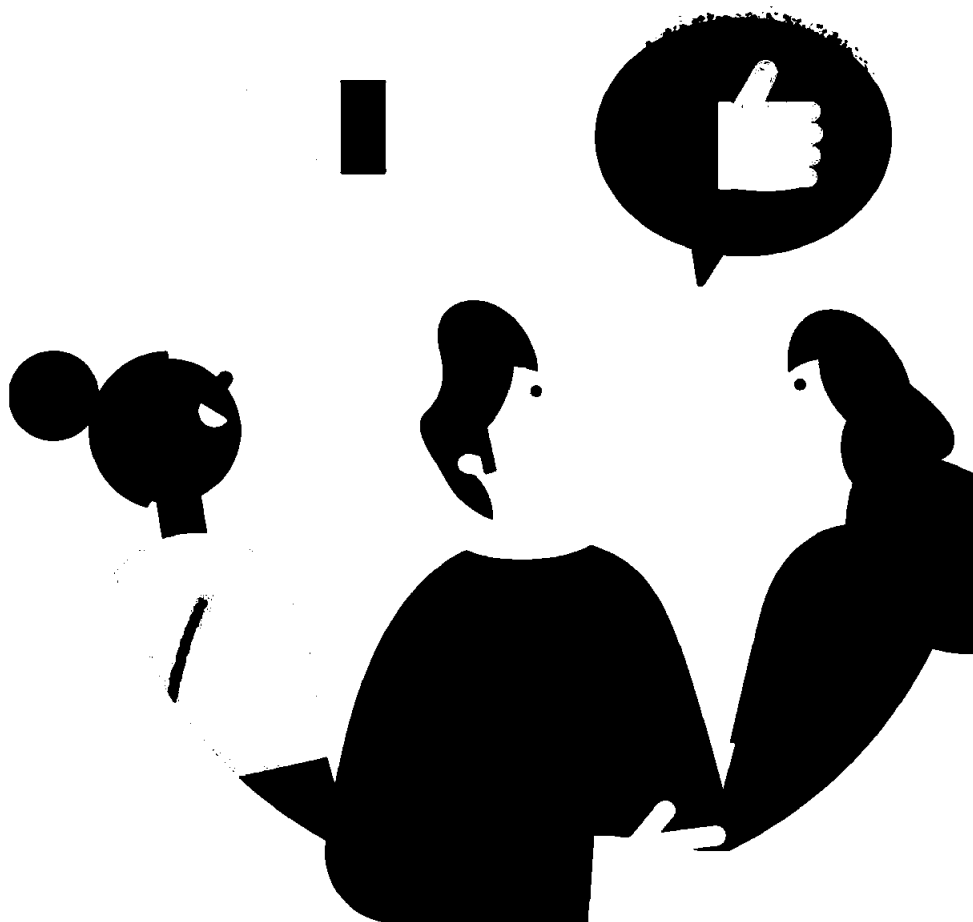
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

5553 Jacob Aall Boligsameie





## **Til seksjonseierne i Jacob Aall Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, 18. april 2023 kl. 18.00 i Injera Restaurant, Bogstadveien 64 B.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jacob Aall Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Jacob Aall Boligsameie  
avholdes 18. april 2023 kl. 18.00 i Injera Restaurant, Bogstadveien 64 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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Det har ikke kommet inn noen forslag fra seksjonseierne

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øyvind Rutledal	Grefsenkollveien 14 A
Styremedlem	Luan Quang Bui	Middelthuns Gate 16
Styremedlem	Ida Johansen	Bogstadveien 64 A

### Sameiet har ingen valgkomite

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [jacoball@styrerrommet.no](mailto:jacoball@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### 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.

### Generelle opplysninger om Jacob Aall Boligsameie

Sameiet består av 42 seksjoner.

Jacob Aall Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985167710, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 38

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Jacob Aall Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I løpet av 2022 ble det avholdt 10 styremøter.

Der behandlet vi mange saker som gjerne dukker opp i gamle bygninger.

Det er særlig utbedring av vannlekkasjen fra bakgården og ned i næringsseksjonen som har krevd mye ressurser.

I løpet av vinteren/våren 2022 ble det oppdaget en lekkasje med utgangspunkt i utett tak. Dette er ingen forsikringssak, og taket er anslått til å være mer enn 40 år gammelt, altså godt over forventet levetid.

Kostnaden med utbedring av taket kommer i tillegg til rehabiliteringen av bakgården.

Selve takprosjektet ble såvidt påbegynt høsten 2022 med nøyaktig oppmåling og relevant info om takets beskaffenhet. Videre utbedring av taket forventes igangsatt våren 2023.

Ved gjennomgang av takets tilstand, ble det også påpekt at balkongene mot bakgården bør ettersees med tanke på sprekkdannelse i innfestingen.

I samråd med OPAK ble vi enige om å foreta en inspeksjon av balkongene når stillasene til takarbeidene kommer opp til våren.

Vi måtte avholde ekstraordinært sameiermøte der formålet var å få godkjenning for låneopptak til rehabilitering av bakgården og taket. Låneopptaket ble godkjent.

Lekkasjen som oppstod i næringsseksjonen i desember 2021 var årsaken til at hele bakgården måtte rehabiliteres og bakgården fremstår nå som ferdig rehabilitert og uten lekkasjer.

Det er utarbeidet en rapport for brannsikkerheten i bygget og styret har iverksatt de tiltakene som ble påpekt.

Vi har lenge hatt problemer med falske brannalarmer og styret har med hjelp fra Autronica, fått identifisert og utbedret årsakene til disse.

Det er et krav at bygninger som vår skal kobles direkte til Brannvesenets alarmsystem, og det er nå kun noen få detaljer som gjenstår før dette vil være på plass våren 2023.

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.

Hvis alle beboere sørger for å holde det rent i fellesområdene og ikke hensette ting som skal kastes, i trapper og andre fellesområder, men derimot frakte dem til gjenbrugsstasjon, returautomater o.l., kan vi spare mye som vi per i dag må betale vaktmesteren for å fjerne.

I løpet av våren/sommeren ble det erkjent at ventilasjonen i gården er for dårlig. Dette skyldtes at en av viftene på taket ikke fungerte og den andre ikke klarte å gi nok friskluft til leilighetene.

Styret besluttet derfor å bytte begge viftene da de var av samme alder, og fordi den kostnadsbærende faktoren var reise og tilrigging, ikke viftene i seg selv.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostander til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 120 330.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jacob Aall Boligsameie.

### Lån

Jacob Aall Boligsameie har tre lån i OBOS-banken. For opplysninger om 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Jacob Aall Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jacob Aall Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 sameiets 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: GWWBV-20E7K-C381Q-2NYXJ-OJNZ8-ZAEFZ



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 675 256	2 710 396	2 693 000	3 068 000
Andre inntekter	3	770	26 050	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 676 026</b>	<b>2 736 446</b>	<b>2 693 000</b>	<b>3 068 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 818	-7 156	-13 815	-13 815
Styrehonorar	5	-98 000	-50 750	-98 000	-105 000
Avskrivninger	13	0	-6 964	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 661	-8 694	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 440	-90 805	-94 000	-98 700
Konsulenthonorar	7	-25 162	-22 207	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-2 466 071	-460 619	-307 000	-2 317 000
Forsikringer		-109 133	-97 878	-110 000	-121 000
Kommunale avgifter	9	-195 651	-187 519	-202 000	-225 500
Kostnader sameie		0	-3 475	0	0
Energi/fyring		-167 301	-208 515	-220 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 315	-64 982	-70 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-223 628	-99 784	-97 000	-137 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 448 179</b>	<b>-1 309 347</b>	<b>-1 239 815</b>	<b>-3 321 015</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-772 153</b>	<b>1 427 099</b>	<b>1 453 185</b>	<b>-253 015</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 418	13 359	3 000	0
Finanskostnader	12	-542 464	-404 096	-379 000	-929 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-525 046</b>	<b>-390 737</b>	<b>-376 000</b>	<b>-929 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 297 199</b>	<b>1 036 362</b>	<b>1 077 185</b>	<b>-1 182 015</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 036 362		
Udekket tap		-1 297 199	0		



### BALANSE

	Note	2022	2021
<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 på felleskostnader		16 537	4 255
Kundefordringer		94	0
Forskuddsbetalte kostnader		128 518	0
Andre kortsiktige fordringer		0	35 650
Driftskonto OBOS-banken		156 302	186 613
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 410	3 150
Sparekonto OBOS-banken		4 654	1 250 545
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>310 515</b>	<b>1 480 213</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>310 520</b>	<b>1 480 217</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-13 640 171	-12 342 972
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 640 171</b>	<b>-12 342 972</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 760 506	13 663 262
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 760 506</b>	<b>13 663 262</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 747	34 708
Leverandørgjeld		155 808	118 306
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 00)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	6 634	4 631
Påløpte renter		3 996	2 283
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>190 185</b>	<b>159 927</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>310 520</b>	<b>1 480 217</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 17.03.2023  
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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 601 748
Felleskostnader	403 848
Lån renovasjon vvs	669 660
Leie av oljetankrom	18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 693 256</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie av oljetankrom	-18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 675 256</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innflyttingsgebyr	700
Regnskapskorrigeringer	70
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>770</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 818
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 818</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 2021/2022, og er på kr 98 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 661.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
OPAK AS	-7 850
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 088
Sans Bygg AS	-3 000
Kartveit & Heggøy Brannsikring AS	-3 225
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 162</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rehabilitering av tak, OPAK AS	-41 969
Rehabilitering av bakgård, OPAK AS	-228 630
Rehabilitering av bakgård, Oslo Murmester Bedrift AS	-1 943 102
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 213 701</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-25 555
Drift/vedlikehold VVS	-24 143
Drift/vedlikehold elektro	-2 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 324
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 568
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 405
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-89 375
Egenandel forsikring	-24 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 466 071</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-121 742
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-73 482
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-195 651</b>

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

Lokalleie	-10 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 538
Vaktmestertjenester	-134 437
Renhold ved firmaer	-53 333
Andre fremmede tjenester	-9 416
Trykksaker	-821
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 500
Andre kontorkostnader	-1 173
Porto	-800
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 961
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-223 628</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 018
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 654
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	682
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 064
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 418</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 978
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 433
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-507 303
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 975
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 270
Renter og provisjon på kassekreditt	-505
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-542 464</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 nr. 2			
Tilgang 2016	26 125		
Avskrevet tidligere	-26 124		1
Vaskemaskin nr. 3			
Tilgang 2016	26 125		
Avskrevet tidligere	-26 124		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>4</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>0</b>

**NOTE: 14****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.

Seksjonseier, 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018 -500 000

Nedbetalt tidligere 146 872

Nedbetalt i år 353 128

0

OBOS-banken OBOS04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -13 256 237

Nedbetalt tidligere 338 259

Nedbetalt i år 263 754

-12 654 224

OBOS Banken 2OB982

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010 -1 240 000

Nedbetalt tidligere 847 844

Nedbetalt i år 392 156

0

OBOS-banken OBOS05

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -500 000

Nedbetalt i år 1 217

-498 783

OBOS-banken OBOS06

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2022 -622 901

Nedbetalt i år 15 402

-607 499

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-13 760 506****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -4 410

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 224

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -6 634**



**Innkomne forslag/saker:**

Det har ikke kommet inn noen forslag fra seksjonseierne.



**STYRETS INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Luan Quang Bui

Middelthuns Gate 16



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88533730. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

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. Er det i dialog med OBOS Prosjekt.



5553 Jacob Aall Boligsameie

## 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](http://www.obos.no)

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

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