



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 976 786
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JACOB AALLSGATE 25
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Hammerborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 19.03.2023





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		925 212	881 112
Sum inntekter		925 212	881 112
Kostnader			
Lønnskostnad	2	31 948	31 948
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	820 432	814 384
Sum kostnader		852 380	846 332
Driftsresultat		72 832	34 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	9	21 405	14 674
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		21 405	14 674
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		94 237	49 454
Totalresultat		94 237	49 454
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 237	49 454
Sum overføringer og disponeringer		94 237	49 454



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	10	207 452	177 470
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	688 983	591 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		688 983	591 747
Sum omløpsmidler		896 435	769 217
SUM EIENDELER		896 435	769 217

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	12	613 348	519 111
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		170 847	128 654
Annen kortsiktig gjeld	13	112 240	121 452
Sum kortsiktig gjeld		283 087	250 106
Sum gjeld		283 087	250 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		896 435	769 217



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 327139

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 976 786
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JACOB AALLSGATE 25
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Hammerborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 18.03.2023



Organisasjonsnr: 983 976 786
SAMEIET JACOB AALLSGATE 25

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		925 212	881 112
Sum inntekter		925 212	881 112
Kostnader			
Lønnskostnad	2	31 948	31 948
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	820 432	814 384
Sum kostnader		852 380	846 332
Driftsresultat		72 832	34 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	9	21 405	14 674
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		21 405	14 674
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		94 237	49 454
Totalresultat		94 237	49 454
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 237	49 454
Sum overføringer og disponeringer		94 237	49 454



Organisasjonsnr: 983 976 786
SAMEIET JACOB AALLSGATE 25

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	10	207 452	177 470
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	688 983	591 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		688 983	591 747
Sum omløpsmidler		896 435	769 217
SUM EIENDELER		896 435	769 217
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	12	613 348	519 111
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		170 847	128 654
Annen kortsiktig gjeld	13	112 240	121 452
Sum kortsiktig gjeld		283 087	250 106
Sum gjeld		283 087	250 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		896 435	769 217



Organisasjonsnr: 983 976 786
SAMEIET JACOB AALLSGATE 25

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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 verdiløsheten 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 seksjonseiere 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

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3948.00	3948.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28000.00	28000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31948.00	31948.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	
----------------------	--------------	--

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Jacob Aalls gate 25

Tid: Mandag 14.03.2023, kl. 18:30

Sted: Jacob Aalls gate 25

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i sameiet Jacob Aalls gate 25

Tid: Tirsdag 14.03.2023, kl. 18:30

Sted: jacob Aalls gate 25, hos Lin MuusBendiksen

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret**3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker.****6. Valg**

- 6.1 Valg av et styremedlem
- 6.2 Valg av to varamedlemmer

Oslo, 06.03.2023
Jacob Aalls gate 25
Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at overskudd overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr 28 000.

Sak 5: Andre saker.

5.1 Planting av tre -Innsendt av Marjatta Nicolaysen.

Styrets kommentar:

Det er ikke tilstrekkelig jordsmonn til å plante flere trær i sameiet. Styret har prioritert inspeksjon og beskjæring av de gamle bjerketrærne vi har i dag slik at de lever lengst mulig. Gress, busker, asfalt og kantsteiner er allerede i varierende grad «ofre» for røttene på bjerketrærne som har et svært stort behov for vann og plass.

Sak 6: Valg

6.1 Valg av et styremedlem for 2 år.

Det innstilles på gjenvalg av Sverre Karstensen

6.2 Valg av to varamedlemmer for 1 år

Det innstilles på Ann-Kristin Sønsteli og Aslak Syse



Årsberetning for sameiet Jacob Aalls gate 25 2022

1. Sameiet

Sameiet Jacob Aalls gate 25 er organisert etter bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for de 16 seksjonene.

2. Styret

Styret har i perioden fra det ordinære årsmøtet 14. mars 2022 bestått av

- o Lin Muus Bendiksen, styreleder
- o Tom Furulund, styremedlem
- o Sverre Karstensen, styremedlem
- o Ann-Kristin Sønsteli, varamedlem
- o Aslak Syse, varamedlem

3. Forretningsførsel – revisjon – ansatte

Hammersborg Eiendomsforvaltning har hatt forretningsførselen og Ulf Brynjar Karlsen er fortsatt sameiets forvalter.

Sameiet valgte i 2020 bort revisor for det kommende året. Sameiets regnskap føres av et autorisert regnskapsførerselskap. Plikt til å ha godkjent revisor, det vil si registrert eller statsautorisert revisor, gjelder kun for sameier med 21 eller flere seksjoner. Styret så av den grunn ikke behov for å engasjere ekstern autorisert revisor.

Sameiet har ingen ansatte.

4. Vaktmestertjenester og HMS (helse, miljø og sikkerhet)

Vaktmestertjenesten for sameiet utføres fortsatt av firma Kim Jessen.

Trappevask utføres ukentlig/annenhver uke av 1 Hjelpende Hånd.

Styret er pålagt å ha et aktivt forhold til HMS, særlig brannvern. Årsmøtet har vedtatt reglement for brannsikkerhet som sendes nye sameiere sammen med husordensreglene ved innflytting. Reglene finnes også på oppslagstavlene.

Sameiet har serviceavtale med Brannservice Østlandet som medfører jevnlig oppfølging av varslingsanlegg i leiligheter og fellesarealer og av brannslukningsapparater.

Styret er ikke kjent med at sameiet påvirker det ytre miljøet på en negativ måte.

Dokumentet er elektronisk signert



5. Møter

Styret har hatt fem ordinære styremøter i løpet av kalenderåret, og sameierne har fått tilsendt referat fra disse per e-post. I tillegg har styret, med eller uten varamedlemmer, hatt en del mindre møter/diskusjoner per e-post, telefon og på Teams. Sameierne har i tillegg mottatt enkelte påminnelser og orienteringer om aktuelle saker fra styret per e-post. Dette gjelder eksempelvis høst- og julebrev og informasjon om vedlikehold.

I første halvdel av mai ble det avholdt en vellykket felles dugnad med mat og drikke etterpå. I tillegg åpnet styret for å få tildelt arbeidsoppgaver som kunne løses en annen dag hvis tidspunktet for dugnaden ikke passet dem.

Det ble dessverre ikke anledning for styret til å invitere til julegløgg i år, men juletre ble tent og inngangsdørene pyntet med kranser til høytiden.

6. Eiendommens drift

I mars 2022 ble bjørketrærne i forhagen inspisert og beskåret av Norsk Trepleie. Det var da ca 5 år siden forrige inspeksjon og trimming av de fire gamle bjørketrærne i sameiet. Trærne må holdes jevnlig under oppsyn og pleies slik at levetiden forlenges og for å forhindre skade på folk eller eiendom hvis grener eller hele trær faller ned. I tillegg ble denne gang de to trærne i bakhagen vår og ett tre i naboeiendommens bakhage inspisert og beskåret (det siste for naboeiendommens bekostning).

Etter at Nokas Skadedyrkontroll hadde plassert ut egne møllfeller våren 2022, ble det fastslått at det var klesmøll på loftet og i én leilighet. Nokas Skadedyrkontroll mente imidlertid at omfanget var begrenset og at de ikke ville råde eller pålegge oss å spraye mot møll i sameiet i denne omgang. Nokas anbefaler at vi fortsetter å følge med på utviklingen.

Oslo kommune sendte i august ut melding til alle beboere om at det blir igangsatt et arbeid med å oppgradere kabler og lysarmatur på Majorstuen. Som en del av dette prosjektet skal det utføres gravearbeid og asfaltering på flere fortau i området. Sameiet sendte i den forbindelse epost til prosjektleder hvor vi ba om at hull i fortau utenfor sameiet blir utbedret samtidig. Prosjektleder svarte at sameiets ønske er notert, men at de ikke kan love noe. Det er uvisst hvor denne saken står i vårt nærrområde i skrivende stund.

Etter en ny Bymelding for feil og mangler (med bilder) ble sendt til Oslo Kommune er hullene i fortauet mot Jacob Aalls gate blitt utbedret.

Styret har innhentet pristilbud fra to ulike tilbydere av individuelle varmemålere i styreperioden. I Jacob Aalls gate 25 er det kun boligoppvarming og ikke varmtvann som blir betalt av fellesskapet. I motsetning til hva som er gjerne tilfellet for varmtvann, vil normalt ikke oppvarming av leilighetene variere med antall beboere. Den enkelte leilighets kostnad til oppvarming er i dag differensiert etter leilighetsstørrelse som styret mener har størst betydning. Styret mener at kostnadene i tilknytning til innstallering og drift av et system med individuelle målere i et sameie på vår størrelse ikke er hensiktsmessig når det bare gjelder boligoppvarming. Styret har av den grunn besluttet å ikke gå videre med dette.

Det var noen komplikasjoner knyttet til å få startet fjernvarmeanlegget i sameiet i høst. Etter hva vi har klart å finne ut skyldtes det sannsynligvis at en rørlegger har glemt å slå på en bryter etter at en

Dokumentet er elektronisk signert



radiator ble byttet og vannet inn i fjernvarmeanlegget ble stoppet. Etter 1-2 døgn ble feilen funnet og fjernvarmeanlegget fungerte igjen slik det skal.

I november 2022 gjennomførte Brannservice Østlandet ettersyn og testing av brannvarslingsanlegget i leiligheter og fellesarealer. Videre ble samtlige brannslukningsapparater i oppgangene sjekket med tilfredsstillende resultat.

Trappene i sameiet vaskes av 1 Hjelpende Hånd hver onsdag eller torsdag i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret. Baktrapper vaskes en gang i måneden. Styret ber beboerne om å ikke plassere gjenstander utenfor inngangsdørene i for- og baktrappene. Det hindrer rengjøringen.

En enhet har fått dekket utgifter til utskiftning av soilrør i forbindelse med renovering av bad i 2022.

Det er ikke solgt noen seksjoner i sameiet siste år.

7. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige, polise nr.50498360.

Fullverdigrunnlaget er kr 103 518 871 og premien for 2022 er kr 126 886,-.

Utbytte fra Gjensidige i 2022 var kr 13 579,-

Styret har innhentet tilbud fra et konkurrerende forsikringsselskap (lf) i 2022. Tilbudet lå ca kr 60 000,- over det vi betalte i premie hos Gjensidige for 2022, og ca kr 40 000,- over hva det er budsjettert med for 2023. I tillegg mottar vi som nevnt årlig utbytte fra Gjensidige.

8. Økonomi

Regnskapet for 2022 avlegges under forutsetning av fortsatt drift.

Økonomien i sameiet er tilfredsstillende. Regnskapet viser et overskudd på kr 94 237,- og en egenkapital på kr 613 348,-.

Felleskostnadene betales i hovedsak regelmessig den første i hver måned. Styret oppfordrer sameierne til å betale sin andel av felleskostnadene ved forfall og fortrinnsvis benytte seg av avtalegiro som gir automatisk trekk.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller sameiets økonomiske stilling.

Som sameierne kjenner til er utgiftene til elektrisitet, og dermed fjernvarme, rekordhøye også denne fyringssesongen. Dette kan tydelig leses ut av årsregnskapet hvor man kan se at energikostnadene i sameiet er like høye som i 2021 til tross for strømstøtte, og dobbelt så høye som i 2020.

Styret har måttet foreta strenge prioriteringer på grunn av den økonomiske situasjonen som har oppstått i forbindelse med økningen i oppvarmingskostnadene de siste to sesongene. Det innebærer at en del oppgaver eller planer styret kunne tenkt seg å gå i gang med har måttet nedprioriteres eller skyves på. Styret mener imidlertid det vil være rom for å igangsette noen ikke altfor store vedlikeholds-prosjekter i 2023 som lenge har stått på ønskelisten.

Dokumentet er elektronisk signert



Styret vedtok å øke fellesutgiftene med 8 % fra 1. januar 2023 for å møte den generelle, varslede prisøkningen på varer og tjenester som inngår i husleien. Styret antar at den høye prisen på oppvarming med stor sannsynlighet vil fortsette ut denne fyringssesongen og neste.

På grunn av en ordnet økonomisk situasjon og streng prioritering har vi unngått å måtte kalle inn ekstrabidrag fra sameierne.

Budsjettet bes tatt til orientering på sameiets årsmøte.

9. Oppsummering

Også i år har styret vært opptatt av forsiktighet og streng prioritering av vedlikehold og kjøp av tjenester på grunn av en forventning om fortsatt svært høye oppvarmingskostnader.

Styreleder vil rette en stor takk til styre- og varamedlemmer for at det ansvaret og arbeidsoppgavene de har påtatt seg i styreperioden. Det er ingen selvfølge!

I tillegg vil styret takke de som påtar seg små og store oppgaver uten å være i styret; Claes Bendiksen for oppfølging av fjernvarmeanlegget, Jan Tore Hageskal for nødvendige justeringer av dørpumper og låser samt Karin Beate Theodorsen som fortsetter å bistå sameiet ved behov og gjør innkjøp, gir råd og deler sine erfaringer med det sittende styret.

Styret takker sameierne for samarbeidet i styremøteperioden.

Oslo, 1. mars 2023

Lin Muus Bendiksen (s)	Tom Furulund (s)	Sverre Karstensen(s)
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Ann-Kristin Sønstelie (s)	Aslak Syse (s)	
Varamedlem	Varamedlem	

Dokumentet er elektronisk signert



Årsoppgjør rapport

**Sameiet Jacob Aallsgate 25
2022**



Resultatregnskap 2022

Sameiet Jacob Aallsgate 25
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter		925 212	881 112	925 212	925 000
Sum driftsinntekter		925 212	881 112	925 212	925 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	31 948	31 948	34 000	34 000
Forretningsførerhonorar		32 836	31 713	37 000	39 000
Andre honorarer		0	1 305	0	0
Forsikringspremier		126 886	116 656	132 000	150 000
Energikostnader	3	227 368	231 180	181 000	182 000
Kommunale avgifter	4	174 035	166 662	180 000	198 000
Andre driftskostn. eiendom	5	185 132	183 090	186 000	196 000
Driftskostnader administrasjon	6	7 770	17 782	7 500	8 000
Reparasjoner og vedlikehold	7	61 213	60 559	120 000	120 000
Andre kostnader	8	5 193	5 439	5 000	5 000
Sum driftskostnader		852 380	846 332	882 500	932 000
Driftsresultat		72 832	34 780	42 712	-7 000
Finansinntekter	9	21 405	14 674	12 000	12 000
Resultat av finansposter		21 405	14 674	12 000	12 000
Årsresultat		94 237	49 454	54 712	5 000

Resultatrapport 2022 for Sameiet Jacob Aallsgate 25



 **Hammer**

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Jacob Aallsgate 25
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	10	207 452	177 470
Bankinnskudd og kontanter	11	688 983	591 747
Sum omløpsmidler		896 435	769 217
Sum eiendeler		896 435	769 217
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital		519 111	519 111
Årets resultat		94 237	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 12		613 348	519 111
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		57 368	62 276
Leverandørgjeld		170 847	128 654
Annen kortsiktig gjeld	13	54 872	59 176
Sum kortsiktig gjeld		283 087	250 106
Sum gjeld		283 087	250 106
Sum egenkapital og gjeld		896 435	769 217

OSLO, /
Styret for Sameiet Jacob Aallsgate 25

Lin Signe Muus Bendiksen
Styrets leder

Tom Furulund
Styremedlem

Sverre Magnus Karstensen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Jacob Aallsgate 25



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 ligned 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 seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Revisjon

Sameiet har valgt bort revisor.

Note 2 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	3 948	3 948
Styre- og møtehonorer	28 000	28 000
Sum lønnskostnader	31 948	31 948

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorer 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 3 Energikostnader

	2022	2021
Fjernvarme	216 622	221 078
Oppgangs, vei- og gårdslys	10 746	10 102
Sum energikostnader	227 368	231 180



Note 4 Kommunale avgifter

	2022	2021
Feieavgift	3 420	3 420
Renovasjonsavgift	59 010	58 425
Vannavgift	111 605	104 816
Sum kommunal avgifter	174 035	166 662

Note 5 Andre driftskostnader

	2022	2021
Andre driftskostnader, eiendom	427	2 836
Brannalarm	6 325	7 284
Driftsmateriell	0	1 989
Dugnad, kostnader	1 042	898
Kabel-tv/internett	54 424	48 860
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 100	1 355
Matteleie	3 656	2 953
Renholdsmidler	0	358
Tilleggstjenester vaktmester	625	0
Trappevask/renhold	46 673	45 072
Vaktmesterjeneste, fast	70 860	71 485
Sum andre driftskostnader eiendom	185 132	183 090

Note 6 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Datakommunikasjon	0	6 420
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 614	2 524
Ikke fradragsberettigede gaver	0	1 534
IT kostnader	1 811	2 510
Kontingent HL	1 890	1 490
Kurs for styremedlemmer	0	1 900
Porto	1 455	1 403
Sum driftskostnader administrasjon	7 770	17 782

Note 7 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Gartnerarbeid - grøntanlegg	27 713	3 446
Rørleggerarbeid	33 500	15 613
Vedlikehold og rep. bygning	0	41 500
Sum reparasjoner og vedlikehold	61 213	60 559

Note 8 Andre kostnader

	2022	2021
Bank og kortgebyr	5 193	5 439
Sum andre kostnader	5 193	5 439

Note 9 Finansinntekter

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	13 579	13 985
Renteinntekter av bankinnskudd	7 826	343
Renter kundefordringer	0	347
Sum finansinntekter	21 405	14 674

**Note 10 Kortsiktige fordringer**

	2022	2021
Kundefordringer	-57 368	-62 276
Kunderestanse	57 368	62 276
Periodisering forsikring	144 812	126 886
Periodisering kabel TV	62 640	50 584
Andre kortsiktige fordringer	207 452	177 470
Sum kortsiktige fordringer	207 452	177 470

Note 11 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd	688 983	591 747
Sum kontanter og bankinnskudd	688 983	591 747

Note 12 Egenkapital

	2022	2021
Annen egenkapital	519 111	519 111
Sum egenkapital 01.01	519 111	519 111
Årets resultat	94 237	0
Sum egenkapital 31.12	613 348	519 111

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	54 872	59 176
Sum annen kortsiktig gjeld	54 872	59 176



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift