



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 976 786
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JACOB AALLSGATE 25
Forretningsadresse: Jacob Aalls gate 25
0364 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2020

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	794 656	711 068
Sum inntekter		794 656	711 068
Kostnader			
Lønnskostnad	4	33 089	24 102
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	890 335	674 150
Sum kostnader		923 424	698 252
Driftsresultat		-128 768	12 816
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	16 501	17 201
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	14	533	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 968	17 201
Ordinært resultat før skattekostnad		-112 800	30 016
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-112 800	30 016
Totalresultat		-112 800	30 016
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-112 800	30 016
Sum overføringer og disponeringer		-112 800	30 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
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	15	160 541	145 072
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	305 863	516 256
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 863	516 256
Sum omløpsmidler		466 404	661 328
SUM EIENDELER		466 404	661 328

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		245 075	357 875
Sum opptjent egenkapital		245 075	357 875
Sum egenkapital	17	245 075	357 875
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		131 680	143 549
Annen kortsiktig gjeld	18	89 649	159 904
Sum kortsiktig gjeld		221 329	303 453
Sum gjeld		221 329	303 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		466 404	661 328



Innkalling til
ORDINÆRT ÅRSMØTE
Sameiet Jacob Aalls gate 25

Tid: mandag 11. mai 2020, kl 18:00

Sted: Gjennomføres elektronisk og ved bruk av fullmakter

SAKSLISTE:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2019 -

Budsjett 2020 - Innkomne saker - Valg



BRÆKHUS



Med bakgrunn i myndighetenes helseråd knyttet til risiko for smitte av Coronavirus, har styret sett på alternativer for å få behandlet enkelte av sakene som skal behandles på det ordinære årsmøtet.

De øvrige sakene som er meldt inn, samt valg, vil bli utsatt til vi får innkalt til et ekstraordinært årsmøte med fysisk oppmøte.

Vi ber derfor om at den enkelte seksjonseier gir styret fullmakt til å representere seg på årsmøtet. Styret har valgt en slik løsning da det ikke er gitt noen fristforlengelse for innlevering av regnskap til regnskapsregisteret eller fristen for avvikling av årsmøter. Regnskapsregisteret kan illegge sameiet forsinkelsesgebyr dersom fristene ikke holdes, noe vi ønsker å unngå.

Seksjonseier som ønsker å være representert ved fullmakt kan benytte skjemaet som er vedlagt i innkallingen eller sende forretningsfører en e-post om at styret får fullmakt til å representere sameier på møtet. Benyttes vedlagte skjema kan dette legges i postkassen til styreleder.

Alternativet ville være å avholde et rent elektronisk årsmøte (ble åpnet for denne muligheten i forskrift av 9 april 2020). Men fordi dette kan være krevende for enkelte seksjonseiere. Og kan føre til at enkelte seksjonseiere blir "ekskludert" fra å delta, finner vi det mer riktig å innkalle til et ekstraordinært årsmøte senere som behandler andre saker og valg.

Styret er også opptatt av å beholde dynamikken et personlig møte gir.

Dersom noen seksjonseiere har motforestillinger til en slik gjennomføring som beskrevet ber vi om at dette meddeles styrets leder eller forretningsfører innen 3 mai 2020.



Sameiet Jacob Aallsgate 25

Til sameierne

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Jacob Aallsgate 25

Tid: Mandag 11.mai 2020 kl 18:00

Sted: Møtet gjennomføres elektronisk av styret med utstrakt bruk av fullmakter

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret med resultatregnskap 2019 og budsjett 2020

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Valg av revisor

6. Andre saker

7. Valg

Oslo, 28.04.2020
Sameiet Jacob Aallsgate 25

STYRET



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte den 11. mai 2020:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2019 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2019, balanse pr. 31.12.2019 og budsjett for 2020 følger vedlagt.

3.1 Resultatregnskapet for 2019, som viser et underskudd på kr 112 800 anbefales godkjent.

3.2. Budsjett for 2020 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor

Forslag om kr. 29.000,- i godtgjørelse til styret.

Forslag om kr. 1.000,- i godtgjørelse til revisor.

Sak 5: Valg av revisor

Styrets innstilling til valg av revisor blir lagt frem på årsmøtet.

Sak 6: Andre saker

Alle saker utsatt til ekstraordinært møte på høsten

Sak 7: Valg av styre

Valg foretas på ekstraordinært årsmøte



Sameiet Jacob Aallsgt 25. Årsberetning for 2019

1. Sameiet

Sameiet Jacob Aallsgt 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 18. mars 2019 – 30. mars 2020 bestått av

Karin Beate Theodorsen,	Styreleder
Lin Signe Muus Bendiksen	Styremedlem
Christian Hegstad	Styremedlem
Sverre Karstensen	Varamedlem
Hans-Geir Syversen	Varamedlem

3. Forretningsførsel – revisjon – ansatte

Brækhus Eiendom AS har forretningsførselen for Sameiet. Forvalter er fortsatt Ulf Brynjar Karlsen. Styret er fornøyd med forvalters service overfor Sameiet.

Ole Jakob Skeie har også i 2019 vært Sameiets revisor.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Vaktmestertjenesten for Sameiet utføres fortsatt av firma Kim Jessen.

Styret er pålagt å ha et aktivt forhold til HMS, særlig brannvern. Avtalen med Brannservice Østlandet fungerer tilfredsstillende. Sameiet har utarbeidet eget reglement for brannvern, som er utsendt alle sameiere, og som også er oppslått i begge hovedinnganger i gården. Brannservice Østlandet gjennomførte en grundig gjennomgang av brannvarslingsanlegget i mai 2019, og besøkte også leilighetene og sjekket at brannvarslerne fungerte.

I forbindelse med installering av nye vannrør i kjelleren, ble det montert ny hovedstoppekran. Beboerne er blitt sterkt oppfordret av Styret til å gjøre seg kjent med plasseringen av hovedstoppekranen.

Frem til salget av seksjon 16 høsten 2019 var miljøet i oppgang B preget av mye uro og ståk. Etter at nye eiere har overtatt og flyttet inn er miljøet mye bedre.

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

5. Møter

Ved styreperiodens utløp har det vært avholdt 10 styremøter. Sameierne får referat etter hvert møte. Det er regelmessige møter mellom vaktmester og styreleder, og jevnlig kontakt/møter mellom styreleder og forvalter i Brækhus Eiendom.



På grunn av utleievirksomheten i seksjon 16 og manglende vilje fra daværende eiere til å kompensere Sameiet for skader forvoldt i løpet av 2018/2019 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte 20.08.19. I tillegg til skriftlig advarsel til eierne av seksjonen, vedtok årsmøtet en endring av vedtektenes paragraf 2.1, se reviderte vedtekter sendt sameierne etter møtet. Eierne av seksjonen betalte kr. 12500 før salg til nye eiere ble godkjent av Sameiet.

Det ble avholdt dugnad i Sameiet 15.mai, med godt oppmøte. Det ble ryddet, plantet, vasket, støvsugd, raket og feid. Hagegruppa sørget for nyplanting av «evigvarende busk» både i bakhagen og på plenen ut mot Jac Aallsgt.

I forbindelse med montering av nye vannrør i kjelleren, støyping av nye nedløp fra takrennene, rensing av takrennerør utenfor A- oppgangen, montering av nytt ekspansjonskar i fyrrommet og montering av ny hovedstoppekran, ble det avholdt en rekke møter mellom ansvarlig rørlegger og styreleder.

Da det oppsto akutt vannlekkasje i seksjon 2 i august 2019, innebar det en rekke møter for styreleder med Gjensidige, ansvarlig firma for utbedring av skaden, skadelidte og andre involverte.

Et triveligere «møte» ble det da Sigurdjon Einarsson og Marianne Skjulhaug i desember tok initiativ til samling av gårdens beboere for å «syng» julen inn, drikke gløgg, og beundre det flotte juletreet i bakgården.

6. Eiendommens drift

I perioden mars – oktober ble både seksjon 3 og seksjon 16 solgt, og nye eiere er flyttet inn. I tillegg er eier av seksjon 8 flyttet tilbake. Dette betyr at det for tiden ikke drives utleievirksomhet i noen av de 16 leilighetene i sameiet. Det har foregått omfattende renovering av seksjon 5 og 6 over lengere tid. Den ser nå ut til å nærme seg slutføring.

I forbindelse med renoveringen av seksjon 3 og montering av gulvvarme av ny eier, uten tillatelse fra Sameiets styre, ble det foretatt vedtektsendring. Dette kostet styret kr. 7000.- i advokathonorar, i tillegg til utgifter til konsulentbistand. Disse utgiftene er belastet regnskapet 2019.

Tilstopping i et soilrør i oppgang A i august 2019 forårsaket lekkasje i seksjon 2, i tillegg til vannskader på to – tre boder i kjelleren. Reparasjon av vannskaden ble dekket av Gjensidige, med unntak av egenandel på kr. 10.000. Flere av soilrørene i bygget er sannsynligvis ikke i den forfatning man kunne håpe på, noe både styret og de andre beboerne må være oppmerksomme på i tiden fremover. Det er derfor svært viktig at alle som tenker renovering i noe omfang, melder fra til styret, jfr oppussingsreglementet, i tilfelle en slik operasjon kan/bør involvere bytting av rør.

Det er montert nye vannrør i kjelleren. I tillegg er det foretatt utbedringer i fyrrommet for å forbedre fjernvarmesystemet. Det er også montert ny hovedstoppekran i kjelleren, og nye nedløp for takrennene, både i bakgården og ut mot Jacob Aallsgt og Trudvangveien.

Styret engasjerte også Oslo Fasadevask til reingjøring av fasader og vinduer i gården, i tillegg til fjerning av gammelt løv. Dette er en operasjon som kan gjøres med jevne



mellomrom, for eksempel hvert 2. eller hvert 3. år. Muligens er det også snart behov for å sjekke taket nærmere, jfr belegg av mose og annen forurensing. Det ble lagt nytt tak i 1994.

Styret er godt fornøyd med forholdet til Brannservice Østlandet. Det har vært full gjennomgang av varslingsanlegget, og firmaet har også sjekket brannvarslingssystemet i de enkelte leilighetene.

Styret er likeledes godt fornøyd med arbeidet som utføres av reingjøringsfirmaet Hjelpende Hånd. Det vaskes hver torsdag i vinterhalvåret og annenhver torsdag i sommerhalvåret. Baktrapper vaskes en gang i måneden. Styret oppfordrer beboerne til å ikke plassere uvedkommende gjenstander utenfor inngangsdørene i for- og bakgangene. Det hindrer reingjøringen.

Styret beklager at det ikke var mulig å få gjort nødvendig asfalteringsarbeid på forsiden av Jacob Aallsgt og Trudvangveien i inneværende årsmøteperiode, og vil forsøke å få det gjort i løpet av 2020.

Styret vil også prioritere maling av hovedinngangsdører i 2020, og vil innhente anbud.

Gledeligvis har Tom Furulund sagt seg villig til å rense og beise sykkelskuret til våren.

I tillegg til styreferater sendes det jevnlig ut meldinger til beboerne om praktiske forhold som må ivaretas i gården.

Sak som legges frem som forslag til vedtak på årsmøtet.

Ved en inkurie ble ikke forslaget fra styret til årsmøtet i 2018 om øking av gebyr ved skifte av leietakere (vedtektenes paragraf 3.1) lagt frem. Styret vil legge frem forslag på årsmøtet, som også innbefatter gebyr til Sameiet når leiligheter avhendes.

Det legges i tillegg frem forslag til vedtak fra Styret i forbindelse med sak sendt årsmøtet fra Klara Lie

7. Forsikring

Eiendommen ble bygget i 1914 og er fullverdiforsikret i Gjensidige, polise nr. 50498360. Fullverdigrunnet er kr 96.929.403. Premien for 2020 er kr 108,061.

Utbytte fra Gjensidige i 2019 var kr 13.299.

Beklageligvis har Gjensidige nå avvirket sin ordning med faste assurandører i de enkelte bydelene. Vår assurandør gjennom alle år, Rune Kristiansen, er derved ikke lenger vår kontaktperson. Han har vært til stor hjelp og nytte for vårt sameie. Sameiet bør følge opp den nye situasjonen, og vurdere om den tilsier et eventuelt endret forhold til Gjensidige.

8. Økonomi

Økonomien i Sameiet er tilfredsstillende. Felleskostnadene betales som hovedregel regelmessige den første i hver måned.

Regnskapet for 2019 avlegges under forutsetning av fortsatt drift.



Regnskapet viser et underskudd på kr 112.800. Etter fradrag av underskuddet blir egenkapitalen kr 245.075.

Styret oppfordrer sameierne til å forholde seg til vedtatte regler for innbetaling av felleskostnader.

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

Som sameierne er kjent med, har styret funnet det nødvendig å øke innkallingen til dekning av fellesutgifter i 2020 med 10% i forhold til budsjettet for 2019. Det kalles inn kr 859.000.

Budsjettet bes tatt til orientering på Sameiets årsmøte.

9. Oppsummering

Styret ser tilbake på et krevende og arbeidsomt år.

Styret takker Claes Bendiksen for oppfølging av fjernvarmeanlegget, og Sverre Karstensen for orden i sykkelkuret.

Styret takker sameierne for samarbeidet i styremøteperioden.

Oslo, 15. mars 2020

Karin Beate Theodorsen (s) Lin Signe Muus Bendiksen (s) Christian Hegstad (s)

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

Sverre Karstensen (s)

Hans-Geir Syversen (s)

Varamedlem

Varamedlem



Årsoppgjørørapport

**Sameiet Jacob Aallsgate 25
2019**



10
Resultatregnskap 2019

BRÆKHUS

Sameiet Jacob Aallsgate 25
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	781 356	710 268	781 000	859 000
Andre leieinntekter	3	13 300	800	0	0
Sum driftsinntekter		794 656	711 068	781 000	859 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	33 089	24 102	29 000	33 000
Revisjonshonorar	5	1 000	1 000	1 000	3 000
Forretningsførerhonorar		30 621	29 694	33 000	35 000
Andre honorarer	6	7 000	10 812	0	0
Forsikringspremier		97 892	94 588	99 000	109 000
Energikostnader	7	171 722	176 151	166 000	174 000
Kommunale avgifter	8	151 872	139 313	162 000	175 000
Andre driftskostn. eiendom	9	211 391	137 059	186 000	176 000
Driftskostnader administrasjon	10	5 758	5 782	6 000	5 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	207 337	76 663	255 000	130 000
Andre kostnader	12	5 743	3 089	3 000	3 000
Sum driftskostnader		923 424	698 252	940 000	843 000
Driftsresultat		-128 768	12 816	-159 000	16 000
Finansinntekter	13	16 501	17 201	12 000	12 000
Finanskostnader	14	533	0	0	0
Resultat av finansposter		15 968	17 201	12 000	12 000
Årsresultat		-112 800	30 016	-147 000	28 000

Resultatrapport 2019 for Sameiet Jacob Aallsgate 25



11

Balanse pr. 31.12.2019

BRÆKHUS

Sameiet Jacob Aallsgate 25
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	2019	2018
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	160 541	145 072
Bankinnskudd og kontanter	16	305 863	516 256
Sum omløpsmidler		466 404	661 328
Sum eiendeler		466 404	661 328
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		357 875	357 875
Årets resultat		-112 800	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		245 075	357 875
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		56 328	64 373
Leverandørgjeld		131 680	143 549
Annen kortsiktig gjeld	18	33 321	95 531
Sum kortsiktig gjeld		221 329	303 453
Sum gjeld		221 329	303 453
Sum egenkapital og gjeld		466 404	661 328

OSLO, 15 / 3 - 2020
Styret for Sameiet Jacob Aallsgate 25

Karin Beate Theodorsen(s)
Styrets leder

Lin Signe Muus Bendiksen(s)
Styremedlem

Hans-Geir Syversen(s)
Varamedlem

Balanserapport 2019 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 lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

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

Note 2 Fellesutgifter

	2019	2018
Fellesutgifter fakturert	781 356	710 268
Sum fellesutgifter	781 356	710 268

Note 3 Andre leieinntekter

	2019	2018
Andre inntekt	12 500	16 213
Dugnadstillegg	800	400
Viderefakturert kostnad - motkonto	0	-15 813
Sum andre leieinntekter	13 300	800

**Note 4 Lønnskostnader**

	2019	2018
Andre honorarer	0	1 000
Arbeidsgiveravgift	4 089	3 102
Motkonto 5390	0	-1 000
Styre- og møtehonorar	29 000	21 000
Sum lønnskostnader	33 089	24 102

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble utbetalt styrehonorar i perioden.

Note 5 Revisjonshonorar

	2019	2018
Revisjonshonorar	1 000	1 000
Sum revisjonshonorar	1 000	1 000

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre honorar

	2019	2018
Andre tjenester/honorarer	0	1 875
Juridisk honorar (BDA)	7 000	0
Teknisk honorar	0	8 937
Sum andre honorar	7 000	10 812

Note 7 Energikostnader

	2019	2018
Fjernvarme	163 293	167 860
Oppgangs, vei- og gårdslys	8 429	8 291
Sum energikostnader	171 722	176 151

Note 8 Kommunale avgifter

	2019	2018
Feieavgift	3 133	3 133
Renovasjonsavgift	55 303	50 830
Vannavgift	93 436	85 350
Sum kommunal avgifter	151 872	139 313

Note 9 Andre driftskostnader

	2019	2018
Andre driftskostnader, eiendom	4 660	1 908
Annet renhold	29 375	0
Brannalarm	8 377	0
Containerleie/-tømming	938	0
Driftsmateriell	0	499
Dugnad, kostnader	0	832
Kabel-tv/internett	47 180	45 757
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	350	450
Matteleie	2 223	2 223
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	2 638	158
Snøbrøyting og strøing	500	0
Trappevask/renhold	44 567	14 544
Vaktmestertjeneste, fast	70 584	70 688
Sum andre driftskostnader eiendom	211 391	137 059



Note 10 Driftskostnader administrasjon	2019	2018
Datakommunikasjon	719	0
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 438	2 364
Ikke fradragsberettigede gaver	420	270
IT kostnader	826	801
Porto	1 355	1 310
Trykksaker, kopiering	0	1 037
Sum driftskostnader administrasjon	5 758	5 782
Note 11 Reparasjon og vedlikehold	2019	2018
Gartnerarbeid - grøntanlegg	6 794	3 943
Rørleggerarbeid	185 439	64 823
Varmeanlegg	0	1 077
Vedlikehold og rep. bygning	15 105	6 820
Sum reparasjoner og vedlikehold	207 337	76 663
Note 12 Andre kostnader	2019	2018
Bank og kortgebyr	5 378	2 844
Kostnader gen.fors/årsmøter	365	245
Sum andre kostnader	5 743	3 089
Note 13 Finansinntekter	2019	2018
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	13 299	14 575
Renteinntekter av bankinnskudd	2 956	2 034
Renter kundefordringer	246	591
Sum finansinntekter	16 501	17 201
Note 14 Finanskostnad	2019	2018
Morarenter	533	0
Sum finanskostnader	533	0
Note 15 Kortsiktige fordringer	2019	2018
Kundefordringer	-52 192	-64 373
Kunderestanse	56 328	64 373
Kundefordringer	4 136	0
Periodisering forsikring	108 361	97 892
Periodisering kabel TV	48 044	47 180
Andre kortsiktige fordringer	156 405	145 072
Sum kortsiktige fordringer	160 541	145 072
Note 16 Kontanter og bankinnskudd	2019	2018
Bankinnskudd	305 863	514 231
Bankinnskudd for skattetrekk	0	2 025
Sum kontanter og bankinnskudd	305 863	516 256



15

Note 17 Egenkapital

	2019	2018
Annen egenkapital	357 875	357 875
Sum egenkapital 01.01	357 875	357 875
Årets resultat	-112 800	0
Sum egenkapital 31.12	245 075	357 875

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
Andre påløpte kostnader	33 321	95 390
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	141
Sum annen kortsiktig gjeld	33 321	95 531



Til årsmøtet i sameiet Jacob Aalls gate 25

Revisjonsberetning for 2019

Min oppgave overfor årsmøtet er å uttale meg om årsberetning og årsregnskap. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noter. Årsregnskapet og styrets årsberetning er avgitt av sameiets styre og forretningsfører.

Jeg har gått gjennom bilagene og regnskapsrapportene som underbygger informasjonen i årsregnskap hos forretningsfører og kontrollert at innestående i banken pr 31.12. 2019 stemmer med regnskapet. Forretningsfører har gitt svar på spørsmål og etterkommet anmodninger om å få se aktuelle dokumenter.

Jeg har gjennom gått styrets forslag til årsberetning samt årsregnskapet med noter og det fremlagte regnskapsmateriell for regnskapsåret 2019 på forretningsførers kontor.

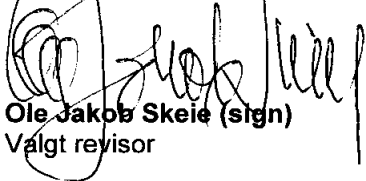
Jeg har kontrollert opplysningene i styrets årsberetning om årsregnskapet og styrets forslag til anvendelse av overskuddet.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 112.800. Egenkapitalen er etter fradrag av årets underskudd kr 245.075.

Basert på denne gjennomgangen mener jeg å ha et forsvarlig grunnlag for å mene at:

- Årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et riktig uttrykk for sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2019 og for resultatet i regnskapsåret.
- Ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og forsvarlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger.
- Opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forslaget til disponering av overskuddet er i overensstemmelse med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrift.

Asker den 17.mars 2020



Ole Jakob Skeie (sign)
Valgt revisor



FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
Sameiet Jacob Aalls gate 25

Jeg kan ikke møte på årsmøte den 11. mai 2020 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift

.....



Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og ift deres motparter

Brækhus Eiendom AS

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhets-områder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på tjenester fra eiendomsmegler i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

Brækhus Advokatfirma DA

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo, Sandvika. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere både boligselskaper/byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

BD VAT and Tax Services AS

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen skatt og merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for *boligselskapene* på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, meglertjenester og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %). *Beboere* i selskaper som Brækhus Eiendom AS forvalter får rabatt på meglertjenester hos Krogsveen.

Brækhus Eiendom AS

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

Brækhus Advokatfirma DA

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no
www.braekhus.no

