



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 10.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 736 446	2 158 771
Sum inntekter		2 736 446	2 158 771
Kostnader			
Lønnskostnad		57 906	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 964	19 361
Annen driftskostnad		1 244 478	14 770 763
Sum kostnader		1 309 347	14 830 059
Driftsresultat		1 427 099	-12 671 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 359	8 650
Sum finansinntekter		13 359	8 650
Annen finanskostnad		404 096	243 583
Sum finanskostnader		404 096	243 583
Netto finans		-390 737	-234 933
Ordinært resultat før skattekostnad		1 036 362	-12 906 221
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 036 362	-12 906 221
Årsresultat		1 036 362	-12 906 221
Totalresultat		1 036 362	-12 906 221
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 036 362	-12 906 221
Sum overføringer og disponeringer		1 036 362	-12 906 221



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4	6 968
Sum varige driftsmidler		4	6 968
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4	6 968
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			28 531
Andre fordringer		39 905	41 509
Sum fordringer		39 905	70 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 440 308	787 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 440 308	787 006
Sum omløpsmidler		1 480 213	857 046
SUM EIENDELER		1 480 217	864 014

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 342 972	13 379 334
Sum opptjent egenkapital		-12 342 972	-13 379 334
Sum egenkapital		-12 342 972	-13 379 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 663 262	14 098 997
Sum annen langsiktig gjeld		13 663 262	14 098 997
Sum langsiktig gjeld		13 663 262	14 098 997
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 283	2 235
Leverandørgjeld		118 306	104 522
Skyldige offentlige avgifter		4 630	
Annen kortsiktig gjeld		34 708	37 595
Sum kortsiktig gjeld		159 927	144 351
Sum gjeld		13 823 189	14 243 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 480 217	864 014



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225450

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 985 167 710
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 736 446	2 158 771
Sum inntekter		2 736 446	2 158 771
Kostnader			
Lønnskostnad		57 906	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 964	19 361
Annen driftskostnad		1 244 478	14 770 763
Sum kostnader		1 309 347	14 830 059
Driftsresultat		1 427 099	-12 671 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 359	8 650
Sum finansinntekter		13 359	8 650
Annen finanskostnad		404 096	243 583
Sum finanskostnader		404 096	243 583
Netto finans		-390 737	-234 933
Ordinært resultat før skattekostnad		1 036 362	-12 906 221
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 036 362	-12 906 221
Årsresultat		1 036 362	-12 906 221
Totalresultat		1 036 362	-12 906 221
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 036 362	-12 906 221
Sum overføringer og disponeringer		1 036 362	-12 906 221



Organisasjonsnr: 985 167 710
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		4	6 968
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4	6 968
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			28 531
Andre fordringer		39 905	41 509
Sum fordringer		39 905	70 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 440 308	787 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 440 308	787 006
Sum omløpsmidler		1 480 213	857 046
SUM EIENDELER		1 480 217	864 014
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	12 342 972	13 379 334
Sum opptjent egenkapital	-12 342 972	-13 379 334
Sum egenkapital	-12 342 972	-13 379 334
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 663 262	14 098 997
Sum annen langsiktig gjeld	13 663 262	14 098 997
Sum langsiktig gjeld	13 663 262	14 098 997
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 283	2 235
Leverandørgjeld	118 306	104 522
Skyldige offentlige avgifter	4 630	
Annen kortsiktig gjeld	34 708	37 595
Sum kortsiktig gjeld	159 927	144 351
Sum gjeld	13 823 189	14 243 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 480 217	864 014



Organisasjonsnr: 985 167 710
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Til seksjonseierne i Jacob Aall Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 15. mars 2022.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 15. mars 2022 kl. 18.00 i Oslo Konferansesenter, Møterom 1,
Youngs gt. 21, 0181 Oslo.

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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Muligheter for utvidelse av balkonger mot gate og bakgård.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av inntil tre styremedlemmer for to år
- C) Valg av inntil to varamedlemmer for to år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Rutledal	Grefsenkollveien 14 A
Styremedlem	Mette Matheson Astad	Bogstadveien 64 A
Styremedlem	Svein Bjoland Jr	Schives Gate 12 C
Styremedlem	Luan Quang Bui	Middelthuns Gate 16
Styremedlem	Rigmor Jørgensen	Neuberggata 9 A
Varamedlem	Vilde Ahlström	Bogstadveien 64 A
Varamedlem	Ida Johansen	Bogstadveien 64 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Bogstadveien 64

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Året som har gått, har i stor grad handlet om stabil drift og bygge erfaringer på hvordan økonomi og nye avtaler fungerer i praksis nå som renovasjon og flere leverandørskifter er utført. Særlig verdt å merke er at HomeNet er blitt ny nett og TV-leverandør, og at TV nå er blitt valgfritt og ikke en pålagt felleskostnad. Dette, sammen med flere reforhandlede avtaler, gjorde at vi allerede i starten av året kunne gi en reduksjon på felleskostnader og avvikle tidligere ordning med dobbel husleie i august.

Januar startet ganske dramatisk med brantilløp i felles-sikringsskap i 5. etasje. Dette ble heldigvis plukket opp av de brannvarslerne vi fikk installert i 2020, og hele el-anlegget ble sjekket opp i etterkant.

Det har som vanlig har det også vært noen kostnader knyttet til slitasje på heis og vaskemaskiner/tørketromler. Styret vil derfor minne om at god og riktig bruk vil hjelpe oss å holde kostnadene nede. De seksjonseierne som leier ut sin seksjon, har ansvar for å opplyse leietakere om dette.

Trappeløpet ble malt og det har gitt et visuelt løft etter at det tidligere bar preg av klattemaling for å dekke over oppståtte skader.

Gjennom året har styret mottatt enkelte klager på for mye støy fra noen leiligheter.

Styret ber beboerne om å innrette seg etter Husordensreglene som sier at det skal være ro mellom kl. 23.00-07.00.

Det er samtidig verdt å minne om at sameiet er lokalisert midt i sentrum av Oslo. Noe støy må uansett påregnes både fra beboere som kommer sent hjem, eventuelt går tidlig, og fra trafikk og aktivitet i byen.

Året har ikke bare vært drift – sommeren 2021 fikk bakgården et større løft. Det som tidligere var et søppelskur er ombygget til hyggelige sitteplasser, med tilhørende platting, utemøbler og grønne detaljer. Det slitne plasttaket over varmeviftene er skiftet ut og forlenget, noe som gir oss en både mer estetisk sykkelparkering, men også økt kapasitet og ikke minst tak over syklene. Vi er glade for å ha fått stønad fra Oslo Kommune grunnet prosjektets tydelige miljøprofil, mye materialgjennbruk og tilrettelegging for sykkel.

Høsten 2022 flyttet styreleder Eirik Backer fra sameiet og i den forbindelse ba han om avløsning fra vervet som styreleder.

Det var ingen interne kandidater til vervet, så Øyvind Rutledal ble valgt til ny styreleder på ekstraordinært sameiermøte i september og tiltrådte 1. oktober.

Øyvind har lang fartstid som styreleder i boligselskaper og vil ha fokus på sunn økonomisk drift og godt vedlikehold for å bevare verdiene for seksjonseierne.

Styret har som kjent ansvaret for HMS-området i sameiet.

Vi sendte derfor ut et informasjonsskriv og et skjema til alle eierne for kartlegging av tilstanden i den enkelte leilighet.

Vi håper alle tok seg tid til å sjekke punktene i skjemaet for derved å bidra til både egen og øvrige beboeres sikkerhet.

I desember inntraff en vannlekkasje i næringslokalene. Takstmann fra forsikringssselskapet ble rekvirert. Det er flere teorier om hvor og hvordan vannet har kommet inn, men ved årsslutt var årsaken ikke endelig avklart.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 736 446.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 309 347.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr **1 036 362** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 320 285.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

Styret har budsjettet med å skifte ut inngangsdøren, få utført en tilstandsrapport for brannsikkerheten og kontrollere, eventuelt pusse, fasaden mot bakgården.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jacob Aall Boligsameie.

Lån

Jacob Aall Boligsameie har lån i OBOS. 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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)

Pemso Dokumentnøkkel: SWGEM-ATCX-BKOYN-JUFMI-8TEZ-OFYC7



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 710 396	2 157 371	2 799 000	2 693 000
Andre inntekter	3	26 050	1 400	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 736 446	2 158 771	2 799 000	2 693 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 156	-4 935	-5 000	-13 815
Styrehonorar	5	-50 750	-35 000	-35 000	-98 000
Avskrivninger	14	-6 964	-19 361	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 694	-9 234	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 805	-88 290	-91 000	-94 000
Konsulenthonorar	7	-22 207	-79 773	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-460 619	-13 786 126	-144 000	-307 000
Forsikringer		-97 878	-100 128	-107 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-187 519	-191 239	-193 000	-202 000
Kostnader sameie		-3 475	-27 866	0	0
Energi/fyring	10	-208 515	-197 543	-200 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 982	-148 208	-118 000	-70 000
Andre driftskostnader	11	-99 784	-142 355	-79 000	-97 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 309 347	-14 830 059	-1 000 000	-1 239 815
DRIFTSRESULTAT		1 427 099	-12 671 288	1 799 000	1 453 185
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 359	8 650	0	3 000
Finanskostnader	13	-404 096	-243 583	-409 000	-379 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-390 737	-234 933	-409 000	-376 000
ÅRSRESULTAT		1 036 362	-12 906 221	1 390 000	1 077 185
Overføringer:					
Udekket tap		0	-12 906 221		
Reduksjon udekket tap		1 036 362	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	4	6 968
SUM ANLEGGSMIDLER		4	6 968
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 255	4 676
Kundefordringer		0	28 531
Forskuddsbetalte kostnader		0	36 833
Andre kortsiktige fordringer	15	35 650	0
Driftskonto OBOS-banken		186 613	787 006
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 150	0
Sparekonto OBOS-banken		1 250 545	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 480 213	857 046
SUM EIENDELER		1 480 218	864 014
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-12 342 972	-13 379 334
SUM EGENKAPITAL		-12 342 972	-13 379 334
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 663 262	14 098 997
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 663 262	14 098 997
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 708	25 087
Leverandørgjeld		118 306	104 522
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	4 631	0
Påløpte renter		2 283	2 235
Annen kortsiktig gjeld		0	12 508
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 928	144 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 480 218	864 014
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15.02.2022
Styret i Jacob Aall Boligsameie

Øyvind Rutledal/s/

Mette Matheson Astad/s/

Svein Bjoland Jr./s/

Luan Quang Bui/s/

Rigmor Jørgensen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 629 804
Felleskostnader	410 932
Lån renovasjon vvs	669 660
Leie av oljetankrom	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 728 396

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie av oljetankrom	-18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 710 396

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

Utkobling av brannklokke	25 000
Innflyttingsgebyr	1 050
SUM ANDRE INNTEKTER	26 050

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 156
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 156

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 2020/2021, og er på kr 50 750.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 694.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 457
SUM KONSULENTHONORAR	-22 207

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OPAK AS, renovasjon av rør og bad	-3 906
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 906
Drift/vedlikehold bygninger	-219 035
Drift/vedlikehold VVS	-3 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 579
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 362
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 530
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-53 496
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 468
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-460 619

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

Vann- og avløpsavgift	-114 337
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-72 754
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-187 519

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-158 629
Andre fyringskostnader	-49 885
SUM ENERGI / FYRING	-208 515

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 559
Driftsmateriell	-543
Vaktmestertjenester	-15 417
Renhold ved firmaer	-57 323
Andre fremmede tjenester	-6 735
Trykksaker	-236
Andre kontorkostnader	-5 368
Porto	-616
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 938
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-99 784

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	545
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	347
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 467
SUM FINANSINTEKTER	13 359

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 418
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 516
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-377 662
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-500
SUM FINANSKOSTNADER	-404 096

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel			
Tilgang 2015	24 581		
Avskrevet tidligere	-24 580		1
Vaskemaskin			
Tilgang 2016	26 125		
Avskrevet tidligere	-23 948		
Avskrevet i år	-2 176		1
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2016	26 125		
Avskrevet tidligere	-23 948		
Avskrevet i år	-2 176		1
Vaskemaskin nr. 3			
Tilgang 2016	26 125		
Avskrevet tidligere	-23 513		
Avskrevet i år	-2 612		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			4
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-6 964

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

HomeNet AS, feilfakturerte, refunderes i 2022	35 650
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 650

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at 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 verdøkninger 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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-500 000
Nedbetalt tidligere	99 505
Nedbetalt i år	47 367

-353 128

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-13 256 237
Nedbetalt tidligere	47 513
Nedbetalt i år	290 746

-12 917 978

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-1 240 000
Nedbetalt tidligere	750 222
Nedbetalt i år	97 622

-392 156

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-13 663 262****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 150
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 481

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-4 631****Godtgjørelse til styret:**

Styreleder honoreres med kr 63 000,-/år som utbetales i månedlige rater à kr 5 250,- frem til neste ordinære årsmøte.

Det øvrige styret honoreres med kr 35 000 som fordeles mellom styre- og varamedlemmene.

**Innkomne forslag/saker:**

Forslag til årsmøtet fra Svein Bjoland jr.
Forslag til behandling av Årsmøtet 2022, den 15.03.2022.

Det vurderes mulighet for utvidelse av balkonger mot gate og bakgård for hver enkelt leilighet som i dag har franske balkonger.

Balkongdybde/utstikk fra fasade som for balkonger på naboeiendommene.

Utforming av balkongdekke forkant og rekkverk opprettholdes som i dag.

Det avholdes en forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Det sendes ev. inn søknad om rammetillatelse til kommunen.

Det gjøres en kostnadsvurdering, med kostnad for hver enkelt seksjonseier for egenfinansiering av balkongutvidelsen.

Forslag til vedtak:

Utredning gjennomføres og saken fremmes for nytt årsmøte til beslutning.

Styrets innstilling til forslaget:

Sameiet gir mandat til Svein for å gå videre med prosjektet for å innhente pristilbud og ta forhåndskonferanse med PBE, uten økonomisk risiko.

Valg av tillitsvalgte/styremedlemmer

Følgende verv skal fylles:

Styreleder for 2 år

Forslag: Øyvind Rutledal

Styremedlemmer for 2 år

Forslag Ida Johansen og Svein Bjoland jr

Varamedlem for 2 år

Forslag:



Annens informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Jacob Aall Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Multi Eiendomsdrift. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Det er kun anledning til å parkere i gaten.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS v/forretningsfører på e-post: oef@obos.no. Skilt til postkasse bestilles også hos forretningsfører.

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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Jacob Aall Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Bærekraft -

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	VVS-prosjekt – Rør og våtrom	
2016	Rehabilitering+maling inngangsparti	
2015	Avløpsspyling	Utført av Gravco.
2015	Rehabilitering ventilasjonssjakt	
2008	Fasadeoppussing	2008/9 - Behov for fasasdeoppussing. 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

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

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