



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 095 150	2 676 026
Sum inntekter		3 095 150	2 676 026
Kostnader			
Lønnskostnad		119 801	111 818
Annen driftskostnad		4 319 985	3 336 361
Sum kostnader		4 439 786	3 448 179
Driftsresultat		-1 344 636	-772 153
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 101	17 418
Sum finansinntekter		16 101	17 418
Annen finanskostnad		878 247	542 464
Sum finanskostnader		878 247	542 464
Netto finans		-862 146	-525 046
Resultat før skattekostnad		-2 206 783	-1 297 199
Årsresultat		-2 206 783	-1 297 199
Totalresultat		-2 206 783	-1 297 199
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 206 783	-1 297 199
Sum overføringer og disponeringer		-2 206 783	-1 297 199



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4	4
Sum varige driftsmidler		4	4
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4	4
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			94
Andre fordringer		-35 518	145 055
Sum fordringer		-35 518	145 149
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 285	165 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 285	165 366
Sum omløpsmidler		544 768	310 515
SUM EIENDELER		544 772	310 519

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 846 954	13 640 171
Sum opptjent egenkapital		-15 846 954	-13 640 171
Sum egenkapital		-15 846 954	-13 640 171
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 163 585	13 760 506
Sum annen langsiktig gjeld		16 163 585	13 760 506
Sum langsiktig gjeld		16 163 585	13 760 506
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		121 701	3 996
Leverandørgjeld		48 390	155 808
Skyldige offentlige avgifter		5 510	6 634
Annen kortsiktig gjeld		52 540	23 747
Sum kortsiktig gjeld		228 141	190 184
Sum gjeld		16 391 726	13 950 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		544 772	310 519



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371269

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 985 167 710
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 095 150	2 676 026
Sum inntekter		3 095 150	2 676 026
Kostnader			
Lønnskostnad		119 801	111 818
Annen driftskostnad		4 319 985	3 336 361
Sum kostnader		4 439 786	3 448 179
Driftsresultat		-1 344 636	-772 153
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 101	17 418
Sum finansinntekter		16 101	17 418
Annen finanskostnad		878 247	542 464
Sum finanskostnader		878 247	542 464
Netto finans		-862 146	-525 046
Resultat før skattekostnad		-2 206 783	-1 297 199
Årsresultat		-2 206 783	-1 297 199
Totalresultat		-2 206 783	-1 297 199
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 206 783	-1 297 199
Sum overføringer og disponeringer		-2 206 783	-1 297 199



Organisasjonsnr: 985 167 710
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		4	4
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		4	4
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			94
Andre fordringer		-35 518	145 055
Sum fordringer		-35 518	145 149
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		580 285	165 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 285	165 366
Sum omløpsmidler		544 768	310 515
SUM EIENDELER		544 772	310 519
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 846 954	13 640 171
Sum opptjent egenkapital	-15 846 954	-13 640 171
Sum egenkapital	-15 846 954	-13 640 171
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 163 585	13 760 506
Sum annen langsiktig gjeld	16 163 585	13 760 506
Sum langsiktig gjeld	16 163 585	13 760 506
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	121 701	3 996
Leverandørgjeld	48 390	155 808
Skyldige offentlige avgifter	5 510	6 634
Annen kortsiktig gjeld	52 540	23 747
Sum kortsiktig gjeld	228 141	190 184
Sum gjeld	16 391 726	13 950 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	544 772	310 519



Organisasjonsnr: 985 167 710
JACOB AALL BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5553

Jacob Aall Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Jacob Aall Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, OBOS' lokaler, Hammersborg Torg 1 - Sal 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jacob Aall Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5553 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 110 300.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 300.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Kandidatene velges på årsmøtet.



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Rutledal

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Johansen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post jacoball@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Jacob Aall Boligsameie

Sameiet består av 42 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

215 38

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

Jacob Aall Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret avholdt 11 møter i 2023.

Der behandlet vi mange saker som gjerne dukker opp i gamle bygninger. I tillegg er det tidvis interessenmotsetninger mellom bolig- og næringsseksjonene. Styrets oppgave er å ivareta alle seksjonseiers interesser så langt det lar seg gjøre og behandle like saker så likt som mulig.

Arbeidet med å koble brannvarslingsanlegget direkte opp mot Brann- og Redningsetaten ble fullført og anlegget er nå i funksjon.

Taket var anslått til å være mer enn 40 år gammelt og derfor over sin forventede levetid. Styret innhentet tilbud på nytt tak og engasjerte OPAK som prosjektleder for å følge opp byggeprosessen. Ved slike prosjekter dukket det ofte opp uforutsette problemer som må løses underveis.

Det viste seg under prosjektets gang at bl.a. skorsteinene måtte oppgraderes. Dette medførte selvsagt ekstrakostnader, men styret mener at vi alt i alt har kommet frem til løsninger som vil holde i lang tid fremover.

Styret har hatt mange oppfølgingsmøter med entreprenør og OPAK underveis og gjennom dem sikret vi at prosjektet ble gjennomført som avtalt.

I forbindelse med forberedelsene til takrehabiliteringen ble det fastslått at balkongene mot bakgården er i meget dårlig forfatning. En rapport fra OPAK viser at det bl.a. er vanninntrenging inn i betongen og at armeringsjern har begynt å ruste.

Styret besluttet derfor at balkongene måtte sperres for bruk.

Det ble innkalt til ekstraordinært årsmøte for å avklare hva som skal skje med balkongene, og i møtet ble det vedtatt å rive de gamle og bygge opp nye. Disse blir så like de gamle som mulig. Det ble i samme møte vedtatt å låne penger til prosjektet.

Ettersom gården står på Byantikvarens gule liste, er det søknadsplikt på alle typer utvendige endringer. Det betyr at vi må avvente svar fra Plan- og Bygningsetaten før riving av gamle og bygging av nye balkonger kan starte.

Slik det ser ut nå vil arbeidene bli gjennomført i løpet av 2024. Mer info kommer etter hvert.

Vi har tidvis problemer med at hoveddøren ikke går i lås, så vi har måttet reparere den noen ganger. Det er viktig at alle sjekker at den går i lås når man går inn eller ut for å unngå at uvedkommende kommer inn i bygget.

Styret antar at vi må bytte ut hoveddøren om ikke lenge.

På dugnaden i mai var det relativt godt oppmøte med 14 av 40 seksjoner representert. Det er mange fordeler med å delta på dugnad; man får gjort nødvendige oppgaver og blir i tillegg kjent med noen av naboene.

Det er alltid greit å vite hvem man «bor sammen» med – det er også med på å bedre bomiljøet.

Styret har kontinuerlig fokus på å redusere kostnadene ved driften av sameiet. Det hjelper imidlertid lite hvis styret er de eneste som synes dette er viktig.

Vi oppfordrer alle beboere til å sørge for å holde det rent i fellesområdene og ikke hensette ting som skal kastes i trapper og andre fellesområder.

Frakt det du skal kaste til gjenbruksstasjon, returautomater o.l., så reduserer vi kostnadene ved at vi ikke behøver å engasjere vaktmester til dette.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 316 627.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.500.000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av balkongene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jacob Aall Boligsameie.

Lån

Jacob Aall Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WTPRN-HVBWU-YE504-UYJL7-WWJ4G-DJHDD



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-23 10:10:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WTPRN-HVBWU-YE604-UYJLZ-WWJ4G-DJHDD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 23

5553 Årsrapport 2024.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 089 506	2 675 256	3 068 000	3 334 000
Andre inntekter	3	5 644	770	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 095 150	2 676 026	3 068 000	3 334 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 801	-13 818	-13 815	-13 815
Styrehonorar	5	-105 000	-98 000	-105 000	-110 300
Revisjonshonorar	6	-12 637	-7 661	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 190	-93 440	-98 700	-105 000
Konsulenthonorar	7	-5 250	-25 162	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 299 118	-2 466 071	-2 317 000	-2 897 000
Forsikringer		-120 443	-109 133	-121 000	-133 000
Kommunale avgifter	9	-233 365	-195 651	-225 500	-271 500
Energi/fyring	10	-326 122	-167 301	-200 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-55 027	-48 315	-70 000	-60 000
Andre driftskostnader	11	-170 832	-223 628	-137 000	-198 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 439 786	-3 448 179	-3 321 015	-4 022 615
DRIFTSRESULTAT		-1 344 636	-772 153	-253 015	-688 615
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 101	17 418	0	0
Finanskostnader	14	-878 247	-542 464	-929 000	-1 203 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-862 146	-525 046	-929 000	-1 203 000
ÅRSRESULTAT		-2 206 783	-1 297 199	-1 182 015	-1 891 615
Overføringer:					
Udekket tap		-2 206 783	-1 297 199		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	4	4
SUM ANLEGGSMIDLER		4	4
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 509	16 537
Kundefordringer		0	94
Forskuddsbetalte kostnader		7 153	128 518
Andre kortsiktige fordringer	13	-48 179	0
Driftskonto OBOS-banken		571 645	156 302
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 860	4 410
Sparekonto OBOS-banken		4 780	4 654
SUM OMLØPSMIDLER		544 768	310 515
SUM EIENDELER		544 772	310 519
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-15 846 954	-13 640 171
SUM EGENKAPITAL		-15 846 954	-13 640 171
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 163 585	13 760 506
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 163 585	13 760 506
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 610	23 747
Leverandørgjeld		48 390	155 808
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 0000)		50 000	50 000
Skyldige offentlige avgifter	17	5 510	6 634
Påløpte renter		99 182	3 996
Påløpte avdrag		22 519	0
Annen kortsiktig gjeld	18	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		228 141	190 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		544 772	310 519
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 19.02.2024
Styret i Jacob Aall Boligsameie

Øyvind Rutledal/s/

Luan Quang Bui/s/

Ida Johansen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 713 756
Lån	921 442
Felleskostnader	432 108
Dugnad	25 800
Leie av oljetankrom	18 000
Refusjon dugnad	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 108 106

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie av oljetankrom	-18 000
Dugnadsgebyr	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 089 506

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigerering	3 894
Innflyttingsgebyr	1 750
SUM ANDRE INNTEKTER	5 644

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 801
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 801

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 2022/2023, og er på kr 105 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 637.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 469
SUM KONSULENTHONORAR	-5 250

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

Rehabilitering av tak, Adamstuen Blikkenslager	-2 390 653
Rehabilitering, OPAK AS, Adamstuen bli og Oslo Murme	-529 011
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 919 664
Drift/vedlikehold bygninger	-136 052
Drift/vedlikehold elektro	-15 109
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 706
Drift/vedlikehold brannsikring	-107 173
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 486
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 656
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 271
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 299 118

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-150 076
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-83 034
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-233 365

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-171 891
Olje/Biomasse	-154 231
SUM ENERGI / FYRING	-326 122

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 529
Vaktmestertjenester	-83 952
Renhold ved firmaer	-53 825
Andre fremmede tjenester	-10 479
Andre kontorkostnader	-1 187
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 961
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 832

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 105
Renter av sparekonto i OBOS-banken	126
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 017
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 853
SUM FINANSINTEKTER	16 101

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2015	24 581	
Avskrevet tidligere	-24 580	
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2016	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2016	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-777 470
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 290
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 327
Renter og provisjon på kassekreditt	-160
SUM FINANSKOSTNADER	-878 247

**NOTE:15****PANTE OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018 -500 000

Nedbetalt tidligere 146 872

Nedbetalt i år 353 128

0

OBOS-banken OBOS04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,99%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -13 256 237

Nedbetalt tidligere 602 013

Nedbetalt i år 185 748

-12 468 476

OBOS Banken 2OB982

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010 -1 240 000

Nedbetalt tidligere 847 844

Nedbetalt i år 392 156

0

OBOS-banken OBOS05

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -500 000

Økning i år -2 700 000

Nedbetalt tidligere 1 217

Nedbetalt i år 18 738

-3 180 045

OBOS-banken OBOS06

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,99 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2022 -622 901

Nedbetalt i år 15 402

Nedbetalt i år 92 435

-515 064

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-16 163 585**

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

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

sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 860
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 650
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 510

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Faktturagebyr	188
Gebyrer	-188
Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Omtrekking av tak	
2022	Total rehabilitering av bakgården	
2020	VVS-prosjekt – Rør og våtrom	
2016	Rehabilitering+maling inngangsparti	
2015	Avløpsspyling	Utført av Gravco.
2015	Rehabilitering ventilasjonssjakt	
2008	Fasadeoppussing	2008/9 - Behov for fasadeoppussing. Er det i dialog med OBOS Prosjekt.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 5553 Selskapsnavn: Jacob Aall Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

22 av 23

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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