



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 600 867
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII
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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 260 180 | 1 224 696 |
| Sum inntekter | | 1 260 180 | 1 224 696 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 935 | 34 935 |
| Annen driftskostnad | | 802 797 | 1 093 591 |
| Sum kostnader | | 837 732 | 1 128 526 |
| Driftsresultat | | 422 448 | 96 170 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 444 | 1 178 |
| Sum finansinntekter | | 444 | 1 178 |
| Annen finanskostnad | | 31 975 | 44 442 |
| Sum finanskostnader | | 31 975 | 44 442 |
| Netto finans | | -31 531 | -43 264 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 390 917 | 52 906 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 390 917 | 52 906 |
| Årsresultat | | 390 917 | 52 906 |
| Totalresultat | | 390 917 | 52 906 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 390 917 | 52 906 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 390 917 | 52 906 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| 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 | | | |
| Kundefordringer | | | 35 |
| Andre fordringer | | 89 845 | 23 238 |
| Sum fordringer | | 89 845 | 23 273 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 537 842 | 418 688 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 537 842 | 418 688 |
| Sum omløpsmidler | | 627 687 | 441 960 |
| SUM EIENDELER | | 627 687 | 441 960 |

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 | | 117 646 | 508 563 |
| Sum opptjent egenkapital | | -117 646 | -508 563 |
| Sum egenkapital | | -117 646 | -508 563 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 695 852 | 923 978 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 695 852 | 923 978 |
| Sum langsiktig gjeld | | 695 852 | 923 978 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 152 | 195 |
| Leverandørgjeld | | 21 773 | 15 853 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 27 555 | 10 497 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 49 480 | 26 545 |
| Sum gjeld | | 745 332 | 950 523 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 627 687 | 441 960 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225346

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 600 867
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII
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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

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: 983 600 867
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 260 180 | 1 224 696 |
| Sum inntekter | | 1 260 180 | 1 224 696 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 935 | 34 935 |
| Annen driftskostnad | | 802 797 | 1 093 591 |
| Sum kostnader | | 837 732 | 1 128 526 |
| Driftsresultat | | 422 448 | 96 170 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 444 | 1 178 |
| Sum finansinntekter | | 444 | 1 178 |
| Annen finanskostnad | | 31 975 | 44 442 |
| Sum finanskostnader | | 31 975 | 44 442 |
| Netto finans | | -31 531 | -43 264 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 390 917 | 52 906 |
| Årsresultat | | 390 917 | 52 906 |
| Totalresultat | | 390 917 | 52 906 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 390 917 | 52 906 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 390 917 | 52 906 |



Organisasjonsnr: 983 600 867
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII

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 | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 35 |
| Andre fordringer | | 89 845 | 23 238 |
| Sum fordringer | | 89 845 | 23 273 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 537 842 | 418 688 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 537 842 | 418 688 |
| Sum omløpsmidler | | 627 687 | 441 960 |
| SUM EIENDELER | | 627 687 | 441 960 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 117 646 | 508 563 |
| Sum opptjent egenkapital | | -117 646 | -508 563 |



| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Sum egenkapital | -117 646 | -508 563 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 695 852 | 923 978 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 695 852 | 923 978 |
| Sum langsiktig gjeld | 695 852 | 923 978 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 152 | 195 |
| Leverandørgjeld | 21 773 | 15 853 |
| Annen kortsiktig gjeld | 27 555 | 10 497 |
| Sum kortsiktig gjeld | 49 480 | 26 545 |
| Sum gjeld | 745 332 | 950 523 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 627 687 | 441 960 |



Organisasjonsnr: 983 600 867
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII

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:



Årsmøte 2022

Elmholt VII Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2022

Selskapsnummer: 5297





Velkommen til årsmøte i Elmholt VII Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5297>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring husordensreglene vedr gjesteparkering
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Elmholt VII Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Inge Fjalestad er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5297 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 5

Endring husordensreglene vedr gjesteparkering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er avtalt mellom Elmholtssameiene å ha likelydende formulering i husordensreglene når det gjelder parkering.

I våre gjeldende regler er det formulert slik:

"Gjesteparkeringen skal ikke benyttes som parkeringsplass for bil nummer 2 for sameiets beboere, annet enn unntaksvis og i forbindelse med av- og pålessing osv. Plassene er beregnet til bruk for besøkende til Elmholt-sameiene med innkjøring fra Harbitz-alleen."

Denne foreslås nå endret slik som for de øvrige Elmholtssameiene:

"Gjesteparkeringene på Elmholt-området er beregnet for korttidsparkering for besøkende til Elmholtssameiene (EB I-VIII). Gjester skal fortrinnsvis parkere på nærmeste gjesteparkering. Beboere kan kun benytte gjesteparkeringen i forbindelse med av- og pålessing."

Styrets innstilling

Foreslått endring vedtas

Forslag til vedtak

Foreslått endring vedtas



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Åge Dalby

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inge Såvi Fjalestad
- Nina Skylv

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Britt Røstad
- Lars Thomas Øwre Ingeberg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | | |
|-------------|---------------------------|-----------|----------------|
| Leder | Åge Dalby | 2021-2022 | Elmholt Allé 1 |
| Styremedlem | Inge Såvi Fjalestad | 2021-2022 | Elmholt Allé 1 |
| Styremedlem | Nina Skylv | 2021-2022 | Elmholt Allé 1 |
| Varamedlem | Lars Thomas Øwre Ingeberg | 2021-2022 | Elmholt Allé 1 |
| Varamedlem | Britt Røstad | 2021-2022 | Elmholt Allé 1 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Elmholt VII Sameie

Sameiet består av 26 seksjoner.

Elmholt VII Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983600867, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Elmholt Allé 1-3

Gårds- og bruksnummer:

30 6

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

Elmholt VII Sameie 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 PWC.



Styrets arbeid

Styrets beretning 2021-22

Årsmøtet for 2020-21 ble gjennomført digitalt fra 8. til 16. mars 2021. Lav deltakelse – også digitalt. 9 personer godkjente årsmøtet (2 fullmakter). 7 personer stemte. Styret har i perioden gjennomført fem protokollerte styremøter. Begrensninger i kjølvannet av pandemien har ikke vært noe praktisk problem for Styrets arbeid. Vi kommuniserer som vanlig effektivt gjennom e-post og mobiltelefon. Årets styreledermøter med de syv øvrige sameiene på Elmholt-området ble gjennomført hos koordinator 8. juni og 9. november. Begge møter med personlig fremmøte. Containere for avfall ble satt ut 20. mai – og fjernet 28. mai. Sameiets dugnad ble gjennomført med brukbar deltakelse 1. juni. Garasjevask gjennomført 4. juni. Fjerning av gjerdet langs gangstien fra alleen til Olsen Enkes vei påbegynt 15.06 og raskt fjernet – med godt resultat. Flere av steinblokkene i den øverste raden skal også fjernes. Utkast til oppgradert samarbeidsavtale med Sameie VI ble gjort i flere omganger. Gjeldene avtale ble undertegnet i 2008 med tilleggsavtale fra 2010. Ny avtale underskrives før årsmøtet i 2022.

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 **1 260 180**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **837 732**.

Resultat

Årets resultat på kr **390 917** 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 578 207. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2022”.

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 kr 269 000 til generell drift og vedlikehold.

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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt VII Sameie.

Lån

Elmholt VII Sameie 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 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elmholt Boligsameie VII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Elmholt Boligsameie VII's årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 5297 Årsrapport til styreverret.no.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Elmholt Boligsameie VII

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, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 10. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII ORG.NR. 983 600 867, KUNDENR. 5297

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 260 180 | 1 224 696 | 1 260 000 | 1 297 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 1 260 180 | 1 224 696 | 1 260 000 | 1 297 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 935 | -4 935 | -4 200 | -5 000 |
| Styrehonorar | 4 | -30 000 | -30 000 | -30 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 295 | -5 250 | -6 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -66 915 | -65 060 | -66 500 | -69 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -5 350 | -12 465 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -112 391 | -492 968 | -229 000 | -269 000 |
| Forsikringer | | -101 164 | -96 831 | -100 000 | -105 500 |
| Kommunale avgifter | 8 | -175 341 | -173 084 | -175 100 | -180 500 |
| Energi/tyring | | -52 954 | -24 314 | -30 000 | -50 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -115 128 | -91 397 | -94 000 | -118 600 |
| Andre driftskostnader | 9 | -168 258 | -132 221 | -184 400 | -184 400 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -837 732 | -1 128 526 | -929 200 | -1 038 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 422 448 | 96 170 | 330 800 | 259 000 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 444 | 1 178 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -31 975 | -44 442 | -32 000 | -24 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -31 531 | -43 264 | -32 000 | -24 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 390 917 | 52 906 | 298 800 | 235 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 390 917 | 52 906 | | |



ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII
ORG.NR. 983 600 867, KUNDENR. 5297
BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 56 | 0 |
| Kundefordringer | | 0 | 35 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 29 798 | 23 238 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 59 990 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 171 870 | 303 107 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 365 972 | 115 581 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 627 687 | 441 960 |
| SUM EIENDELER | | 627 687 | 441 960 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 13 | -117 646 | -508 563 |
| SUM EGENKAPITAL | | -117 646 | -508 563 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 695 852 | 923 978 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 695 852 | 923 978 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 27 555 | 10 497 |
| Leverandørgjeld | | 21 773 | 15 853 |
| Påløpte renter | | 152 | 195 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 49 480 | 26 545 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 627 687 | 441 960 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 02.02.2022
Styret i Elmholt Boligsameie VII

Åge Dalby/s/

Inge Såvi Fjalestad/s/

Nina Skylv/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 217 088 |
| Garasje | 43 092 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 260 180 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -4 935 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 935 |

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 og konsulentonorar.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 295.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -350 |
| Andre konsulent honorarer, Elmholtkoordinator 2020 | -5 000 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -5 350 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -8 028 |
| Drift/vedlikehold elektro | -4 332 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -63 152 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -9 254 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -26 371 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -1 254 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -112 391 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -120 940 |
| Feieavgift | -1 924 |
| Renovasjonsavgift | -52 477 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -175 341 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -5 731 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -2 479 |
| Vaktmestertjenester | -91 997 |
| Vakthold | -30 034 |
| Renhold ved firmaer | -33 339 |
| Kontor- og datarekvisita | -719 |
| Trykksaker | -621 |
| Andre kontorkostnader | -120 |
| Porto | -441 |
| Bank- og kortgebyr | -2 777 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -168 258 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 391 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 53 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 444 |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -31 975 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -31 975 |

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Viderefakturerte fakturaer andel kostnader 2021 | 59 990 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 59 990 |

NOTE: 13**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.

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 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 16 år.

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 2008 | -3 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 2 576 022 |
| Nedbetalt i år | 228 126 |
| | -695 852 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -695 852 |



Annen 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

Elmholt VII Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Ajour Eiendomsdrift i fellesskap med de andre Elmholt sameiene. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med NOKAS AS om vakthold sammen med Elmholt I-VI.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no).

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565722. 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. Elmholt VII Sameie 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|----------------------------|--|
| 2016 | Taktekking | |
| 2012 | Maling gulv fellesarealer | |
| 2011 | Fasademaling | Det ble på årsmøtet 05.04.2011 vedtatt og male bygningene ved egeninnsats. |
| 2008 | Rehabilitering av fasadene | Det ble i løpet av høsten 2008 gjennomført rehabilitering av fasadene. Prosjektet innbefattet utskiftning av trespiler samt tildekking av noen panel. Spilene er blitt erstattet med profiler i aluminium. I tillegg er vinduer blitt malt. Fasaderehabiliteringen ble gjort i samarbeid med Elmholt Boligsameie VI. |



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.03.22

Selskapsnummer: 5297 **Selskapsnavn:** Elmholt VII Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|---|
| <p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Inge Fjalestad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

- For
- Mot

Sak 5 Endring husordensreglene vedr gjesteparkering

Foreslått endring vedtas

- For
- Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Åge Dalby

Styremedlem (2 skal velges)

- Inge Såvi Fjalestad
- Nina Skylv

Varamedlem (2 skal velges)

- Britt Røstad
- Lars Thomas Øwre Ingeberg



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.