



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 569 641  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII  
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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### 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, 25.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 119 486	1 927 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 119 486</b>	<b>1 927 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		2 219 163	1 760 934
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 293 328</b>	<b>1 835 099</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-173 842</b>	<b>92 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 797	42 247
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 797</b>	<b>42 247</b>
Annen finanskostnad		349 315	241 065
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>349 315</b>	<b>241 065</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-297 518</b>	<b>-198 818</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-471 360</b>	<b>-106 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-471 360</b>	<b>-106 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-471 360</b>	<b>-106 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-471 360	-106 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-471 360</b>	<b>-106 285</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		65 873	65 391
Sum fordringer		65 873	65 391
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		841 174	1 455 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		841 174	1 455 454
Sum omløpsmidler		907 047	1 520 845
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>907 047</b>	<b>1 520 845</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 331 358	3 859 998
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 331 358</b>	<b>-3 859 998</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 331 358</b>	<b>-3 859 998</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 141 238	5 289 644
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 141 238</b>	<b>5 289 644</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 141 238</b>	<b>5 289 644</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 741	38 519
Leverandørgjeld		15 652	41 982
Skyldige offentlige avgifter		28 845	
Annen kortsiktig gjeld		8 929	10 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 167</b>	<b>91 199</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 238 405</b>	<b>5 380 843</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>907 047</b>	<b>1 520 845</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371251

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 569 641  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII  
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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

#### 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: 983 569 641  
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 119 486	1 927 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 119 486</b>	<b>1 927 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		2 219 163	1 760 934
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 293 328</b>	<b>1 835 099</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-173 842</b>	<b>92 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 797	42 247
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 797</b>	<b>42 247</b>
Annen finanskostnad		349 315	241 065
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>349 315</b>	<b>241 065</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-297 518</b>	<b>-198 818</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-471 360</b>	<b>-106 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-471 360</b>	<b>-106 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-471 360</b>	<b>-106 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-471 360	-106 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-471 360</b>	<b>-106 285</b>



Organisasjonsnr: 983 569 641  
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		65 873	65 391
Sum fordringer		65 873	65 391
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		841 174	1 455 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		841 174	1 455 454
Sum omløpsmidler		907 047	1 520 845
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>907 047</b>	<b>1 520 845</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 331 358	3 859 998
Sum opptjent egenkapital		-4 331 358	-3 859 998



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 331 358</b>	<b>-3 859 998</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 141 238	5 289 644
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 141 238</b>	<b>5 289 644</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 141 238</b>	<b>5 289 644</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 741	38 519
Leverandørgjeld	15 652	41 982
Skyldige offentlige avgifter	28 845	
Annen kortsiktig gjeld	8 929	10 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>97 167</b>	<b>91 199</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 238 405</b>	<b>5 380 843</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>907 047</b>	<b>1 520 845</b>



Organisasjonsnr: 983 569 641  
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

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. 5298

Elmholt VIII Sameie



## Velkommen til årsmøte i Elmholt VIII 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.

### Dato for årsmøtet:

16. april 2024 kl. 18:00, Laboratoriet Harbitz Torg, 2. etg.

### 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 Elmholt VIII Sameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder Inger Johansen er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Robin Johansen fra OBOS foreslått. Protokollvitner foreslås 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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg  
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Samtlige styremedlemmer og varamedlemmer er på valg for ett år. Sittende styret ønsker å stille til gjenvalg.



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Johansen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karen Danbolt
- Lars Erik Opøien

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Erik Madsen
- Nina Elisabeth Dahl



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Inger Johansen	Elmholt Alle 4
Styremedlem	Karen Danbolt	Elmholt Alle 2
Styremedlem	Lars Erik Opøien	Elmholt Alle 4
Varamedlem	Nina Elisabeth Dahl	Elmholt Alle 4
Varamedlem	Bjørn Erik Madsen	Elmholt Alle 2

### 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 Elmholt VIII Sameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

Elmholt VIII Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983569641, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 335

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

Elmholt VIII Sameie 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 PWC.



## Styrets arbeid i 2023

2023 ble nok et tøft år som følge av kraftig prisvekst. Styret har derfor hatt fokus på å holde kostnadene nede. Det ble forhandlet frem en ny forsikringsavtale med Tryg Forsikring i mai og avtalen med vekterselskapet ble samtidig sagt opp. Kun nødvendig vedlikehold er blitt gjennomført:

- I henhold til vedtak i ekstraordinært sameiemøte ble begge trappeoppganger rehabilitert i februar/mars. Ventilasjon i søppelrom og Led-lamper i søppelrom og sykkelrom ble samtidig montert.
- Det ble i vår montert Led-armatur i de 6 høye utelampene ved gjesteparkering/atrium tilsvarende det de andre sameiene har montert.
- Avløp i begge bygg ble i juni renset av PowerClean.
- Det har vært fuktproblemer i garasjen ved kraftig regnvær de siste par årene. Sameiet v/Obos har derfor meldt inn problemet til Multiconsult i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeid og håndtering av overvann i Harbitzalléen.
- I november fikk sameiet tilbud fra Global Connect om installasjon av fibernett. Tilbudet var betinget av at alle Elmholt-sameiene takket ja innen tilbudsfristen 1.1.24. Styret takket nei da vi er bundet til Telia frem til 2025. Uansett fant styret det vanskelig å ta en beslutning basert på tilbud fra kun én leverandør. Flere av de andre sameiene takket også nei. Utviklingen av saken vil bli fulgt opp fremover.
- lekkasjen fra terrassen i nr. 4 ble i løpet av året ferdig utbedret. Ny lekkasje ble på tampen av året oppdaget fra dørtrinnet i en terrasse i nr. 2. Dette medførte ingen skader verken hos nabo eller bygning og ble enkelt utbedret. Seksjonseierne oppfordres til å holde et øye med tilstanden på egen terrasse og varsle hurtig ved eventuelle problemer. Vedlikehold av terrassegulv, som fjerning av snø og is, samt sørge for at vann har fritt avløp, er seksjonseiers ansvar.

For 2024 vil arbeidet med å sikre god likviditet og bygge opp en buffer fortsatt være prioritert. Det er derfor er ikke planlagt noen større prosjekter ut over løpende vedlikehold.



## 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene 01.11.2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

### 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 809 880.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **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 strømsøtten 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 Elmholt VIII Sameie.

### **Lån**

Elmholt VIII Sameie har lån i Handelsbanken. 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 14 % økning av den delen av totale felleskostnader som går til «nedbetaling lån» og økning på kr 100 per seksjon for TV/internett fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elmholt Boligsameie VIII

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elmholt Boligsameie VIII som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



#### 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. 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>.

Oslo, 5. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



Elmholt VIII Sameie

**ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII**  
**ORG.NR. 983 569 641, KUNDENR. 5298**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 072 100	1 905 192	2 031 000	2 308 000
Andre inntekter	3	47 386	22 440	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 119 486</b>	<b>1 927 632</b>	<b>2 051 000</b>	<b>2 328 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 625	-5 000	-8 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-89 303	-85 858	-89 600	-92 000
Konsulenthonorar	7	-116 968	-130 644	-55 000	-16 500
Drift og vedlikehold	8	-863 254	-286 498	-930 000	-345 000
Forsikringer		-212 888	-278 858	-267 645	-129 150
Kommunale avgifter	9	-388 516	-326 461	-369 900	-457 000
Energi/fyring		-60 796	-73 744	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 693	-197 799	-207 000	-244 000
Andre driftskostnader	10	-247 747	-373 448	-291 800	-246 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 293 328</b>	<b>-1 835 099</b>	<b>-2 350 110</b>	<b>-1 672 315</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-173 842</b>	<b>92 533</b>	<b>-299 110</b>	<b>655 685</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	51 797	42 247	7 000	15 000
Finanskostnader	12	-349 315	-241 065	-291 000	-398 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-297 518</b>	<b>-198 818</b>	<b>-284 000</b>	<b>-383 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-471 360</b>	<b>-106 285</b>	<b>-583 110</b>	<b>272 685</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-471 360	-106 285		



Elmholt VIII Sameie

## ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII ORG.NR. 983 569 641, KUNDENR. 5298

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 164	9 583
Forskuddsbetalte kostnader		60 709	55 808
Driftskonto OBOS-banken		190 861	95 956
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 500	0
Sparekonto OBOS-banken		627 813	1 359 498
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>907 047</b>	<b>1 520 845</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>907 047</b>	<b>1 520 845</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-4 331 358	-3 859 998
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 331 358</b>	<b>-3 859 998</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 141 238	5 289 644
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 141 238</b>	<b>5 289 644</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 782	10 551
Leverandørgjeld		15 652	41 982
Skyldige offentlige avgifter	15	28 845	0
Påløpte renter		32 996	26 118
Påløpte avdrag		10 745	12 401
Annen kortsiktig gjeld	16	147	147
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>97 167</b>	<b>91 199</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>907 047</b>	<b>1 520 845</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Elmholt VIII Sameie

Oslo, 29.02.2024  
Styret i Elmholt Boligsameie VIII

Inger B. Johansen /s/

Lars Erik Opøien /s/

Karen Danbolt /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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 416 651
Lån/Renter	435 645
Kabel-TV	173 676
Garasjeleie	46 128
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 072 100</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Strøm EL-bil	24 024
Innbetaling andel seksjon 38 Vannlekkasje	23 363
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>47 386</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket Bevertning for kr 150, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 156
OPAK AS	-76 845
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 967
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-116 968</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-692 885
Drift/vedlikehold VVS	-52 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 455
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 485
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 747
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-282
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-863 254</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-265 800
Feieavgift	-2 933
Renovasjonsavgift	-119 783
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-388 516</b>



Elmholt VIII Sameie

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 091
Driftsmateriell	-1 300
Lyspærer og sikringer	-1 793
Vaktmestertjenester	-122 826
Vakthold	-22 177
Renhold ved firmaer	-86 688
Andre fremmede tjenester	-975
Trykksaker	-1 496
Andre kostnader tillitsvalgte	-150
Andre kontorkostnader	-669
Porto	-820
Bank- og kortgebyr	-2 962
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-247 747</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 958
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 315
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	504
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 020
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>51 797</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-349 315
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-349 315</b>

**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.

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, 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.



Elmholt VIII Sameie

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015	-5 970 000
Nedbetalt tidligere	680 356
Nedbetalt i år	148 406

-5 141 238

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-5 141 238**

**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 345

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-28 845**

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
--------------	------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-147**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 86609947. 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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	Trappeoppganger og korridor	Rehabiliter og malt i begge bygg LEDlamper i trappeoppgang EA2
2023	Søppelrom og sykkelrom	LEDlamper. Ventilasjon i søppelrom
2023	Utendørs høye LEDlamper	LEDlamper v/gjesteparkering/atrium
2022	Heisalarm	4G som erstatning for fasttelefon
2022	Pergola	Råtne spiler utskiftet. Alt malt.
2020	Kum v/innkjøring garasje	Utskiftet
2019	Infrastruktur billading i garasje	Tilrettelagt for lading av el-biler
2019	Nytt brannalarmanlegg	Installert av Firesafe
2018	Rehab av 6 balkonger	Mot Sigurd Iversensvei i EA4
2016	Takrehabilitering	Begge bygg
2015	Rehabilitering terrasser	4 etg i EA4
2014	Totalrehabilitering fasader	Begge bygg
2012	Rehabilitering av 6 balkonger	Mot Sig. Iversensvei i EA 4
2012	Ventilasjonsanlegget	Samtlige kondensatorer og noen motorer er skiftet
2011	Utbedring av terrassegulv i EA 4	4. etg i EA4
2011	Brannsikring og sparelys	Montert i ganger og garasje



Elmholt VIII Sameie

2009	Utbedring gjesteparkeringsplass	Opparbeidelse av trekantbed i hjørnet Harbitzalleen/Sig.lversensv.
2007	Maling/beising	Alt treverk utført sensommer
2006	Utbedring av inngangspartiet	
2001	Maling/beising av fasade	Utført sensommer



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 5298 Selskapsnavn: Elmholt VIII Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.