



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 757 901
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983757901

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 595 206	3 066 813
Sum inntekter		3 595 206	3 066 813
Kostnader			
Lønnskostnad		140 685	116 953
Annen driftskostnad		2 854 796	2 472 260
Sum kostnader		2 995 481	2 589 213
Driftsresultat		599 725	477 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 024	14 733
Sum finansinntekter		18 024	14 733
Annen finanskostnad		243 783	231 879
Sum finanskostnader		243 783	231 879
Netto finans		-225 759	-217 146
Resultat før skattekostnad		373 966	260 454
Årsresultat		373 966	260 454
Totalresultat		373 966	260 454
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373 966	260 454
Sum overføringer og disponeringer		373 966	260 454



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		11 426	5 548
Andre fordringer		11 847	110 893
Sum fordringer		23 273	116 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		754 057	728 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 057	728 482
Sum omløpsmidler		777 330	844 924
SUM EIENDELER		777 330	844 924

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 390 693	2 764 659
Sum opptjent egenkapital		-2 390 693	-2 764 659
Sum egenkapital		-2 390 693	-2 764 659
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 088 169	3 338 993
Sum annen langsiktig gjeld		3 088 169	3 338 993
Sum langsiktig gjeld		3 088 169	3 338 993
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 274	41 535
Leverandørgjeld		33 299	203 834
Annen kortsiktig gjeld		45 281	25 221
Sum kortsiktig gjeld		79 854	270 590
Sum gjeld		3 168 023	3 609 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		777 330	844 924



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 340544

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 757 901
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT III BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.03.2025



Organisasjonsnr: 983 757 901
ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 595 206	3 066 813
Sum inntekter		3 595 206	3 066 813
Kostnader			
Lønnskostnad		140 685	116 953
Annen driftskostnad		2 854 796	2 472 260
Sum kostnader		2 995 481	2 589 213
Driftsresultat		599 725	477 600
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 024	14 733
Sum finansinntekter		18 024	14 733
Annen finanskostnad		243 783	231 879
Sum finanskostnader		243 783	231 879
Netto finans		-225 759	-217 146
Resultat før skattekostnad		373 966	260 454
Årsresultat		373 966	260 454
Totalresultat		373 966	260 454
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373 966	260 454
Sum overføringer og disponeringer		373 966	260 454



Organisasjonsnr: 983 757 901
ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		11 426	5 548
Andre fordringer		11 847	110 893
Sum fordringer		23 273	116 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		754 057	728 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 057	728 482
Sum omløpsmidler		777 330	844 924
SUM EIENDELER		777 330	844 924
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 390 693	2 764 659
Sum opptjent egenkapital		-2 390 693	-2 764 659



Sum egenkapital	-2 390 693	-2 764 659
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 088 169	3 338 993
Sum annen langsiktig gjeld	3 088 169	3 338 993
Sum langsiktig gjeld	3 088 169	3 338 993
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 274	41 535
Leverandørgjeld	33 299	203 834
Annen kortsiktig gjeld	45 281	25 221
Sum kortsiktig gjeld	79 854	270 590
Sum gjeld	3 168 023	3 609 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	777 330	844 924



Organisasjonsnr: 983 757 901
ELMHOLT III 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5244

ELMHOLT III BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ELMHOLT III 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:

17. mars 2025 kl. 19:00, Ullern menighetshus - Peisestuen.

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.

Annen informasjon

Vi kunne hatt dette møtet digitalt, men styret vil benytte anledningen til å informere om hovedgrunnene til at fellesutgiftene ble økt 1. februar.

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. Innkomne forslag til generalforsamling/årsmøte
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ELMHOLT III 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS 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 foreslått. Protokollvitner foreslås i møtet



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 5244 - Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Revisjonsberetning - 5244 Elmholt III Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 118 000



Sak 7

Innkommne forslag til generalforsamling/årsmøte

Forslag fremmet av:

Kristin Arneberg og Håkon Formo-Bertsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 1. Vi har bodd i nr 12 i nesten 8 år. Vi vet alle at vi bor i murbygg hvor all støy høres godt. Det har alt for ofte vært plagsomt å høre arbeid med støvende maskiner fra leiligheter, ofte i uker av gangen. Kun unntaksvis er vi blitt orientert om at det skal arbeides, oppstart og varighetom hvor omfattende støyproblemet vil være. Det har derfor vært umulig å ta noen forholdsregler.

Forslag til vedtak: Dersom seksjonseiere skal foreta støvende arbeider i sin bolig skal alle naboer orienteres om tidspunkt for og omfang av arbeidene.

Det samme gjelder hvis styret må iverksette støvende vedlikeholdsarbeid i byggene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret stiller seg enig i forslagsstiller, men vil konkretisere informasjonen ytterligere.

"Dersom seksjonseiere skal foreta støvende arbeider i sin bolig skal alle naboer orienteres om tidspunkt og omfang av arbeidene. Det samme gjelder hvis styret må iverksette støvende vedlikeholdsarbeid i byggene.

Informasjon skal gis digitalt via hjemmesiden, Vibbo, men det skal også henges opp en lapp ved inngangspartiet som du bor i; om når det støvende arbeidet er planlagt skal starte, varighet og telefonnummer som seksjonseier kan nås på. De som pusser opp i Elmholt 12 og Elmholt 14 (som er samme bygning), må informere begge adresser. De som pusser opp i Elmholt alle 7, trenger bare å informere denne adresse.

Seksjonseier som pusser opp har ansvar for at svalganger og felles området framstår ryddig til tross for oppussing. Pga av begrenset parkeringsområde kan kun 2 biler reserveres for håndverkerne på parkeringsplassen.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling foreslås vedtatt

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bernharda Sinding Engan

Bor i Elmholt alle 12 og er ny i styret.



- Christian Wladimir Hansson

Har vært med i styret i 2 år, bor i Elmholt alle 7 og vil fortsette i styret.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gørild Strand

Bor i Elmholt alle 14 og er ny i styret.



Styrets årsrapport

Hvem har sittet i styret inneværende år:

Styret for siste år har vært Fredrik, Ida, Elin, Christian og Daniel. Vi representerer alle 3 adresser, og det er bra for beboerne i Elmholt alle 7, 12 og 14, at alle blokker er representert i styret. Dette bestreber vi å oppnå fra år til år. I styret er begge kjønn representert, og alder sammensetningen har i år vært med både yngre og eldre beboere. Det sikrer en god kombinasjon av erfaring og nye perspektiver. Som annonsert på Vibbo slutter noen i styret i år også. Nye medlemmer har ikke meldt seg, valgkomite har vi ikke, så styret tok på seg denne jobben og har funnet gode kandidater som nå er på valg til det nye styret.

Bygninger og forsikringer:

I sameiet er det 65 leiligheter. Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598248. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden, samt å melde skaden til så raskt som mulig til: forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Økonomien for året som har gått: Som vanlig er når vi skal lage budsjett, så hadde vi ikke i desember 2023 oversikt over hva alt planlagt vedlikehold ville komme til å koste. Vi budsjetterte for høy kostnad på reparasjon av en vannlekkasje på en veranda i EA7. Heldigvis ble denne jobben billigere enn forventet, men vi hadde andre vedlikeholdsutfordringer som vi ikke hadde budsjettert med, som måtte utføres.

Dessverre har vi hatt flere vannlekkasjer gjennom de siste årene; både vannlekkasjer i leiligheter og andre lekkasjer av rør i bygningskonstruksjoner, som vi ikke har kunnet forutse og kunne ha forebygget. Forsikringa dekker dette, men med mange skader over år, så går prisen på sameiets forsikring nå opp.

Styremøter og styrets arbeid: Styret har møter ca hver 2 mnd, og saken som vi brukte mest tid på var spørsmålet om gå fra kabel TV/internett og til fiber i sameiet. Overfor beboere brukte vi Vibbo aktivt både med spørsmål, avstemming og informasjon. De fleste var for, så vi gikk over til GlobalConnect 1.9.24. Fiber var i forkant blitt lagt inn i leilighetene der kablet var før. I de fleste leilighetene gikk det greit, men flere leiligheter hadde pusset opp og kabler var flyttet. Det ble utfordringer både for styret, beboere og montører.

Etter diskusjoner på årsmøtet, bestilte vi papirsøppel containere fra lukkede containere til en blanding av både lukkede og åpnede containere. Vi mener at det fungerer bedre nå.

Tidlig på året var det kraftige vind noe som resulterte at takbeslag løsnet fra Elmholt alle 12, dette fikk vi reparert, men vi må holde et øye med dette i framtiden.

Siste uke i april avholdt vi dugnad og i forkant av denne tok vi en avstemming på Vibbo om vi skulle ha dugnaden på ukedag eller lørdag. Vi fulgte opp avstemminga og tok dugnaden på ukedag med lotteri som vanlig har vært. Vi plukket søppel, stelte bed, tørket støv, vasket, mm, og det er oppgaver både inne og ute. Vi vil oppfordre beboere til å delta. Her møtes både eiere og leietakere. Når vi møtes på denne måten blir vi bedre kjent oss naboer imellom og styret pleier å informere hva som er på gang i sameiet.

Vi har stadig fått beskjeder fra beboere om dårlige vindu og har sendt vår tømrer for å vurdere tilstanden; «Må de byttes eller kan de repareres»? Flere vindu er byttet i år enn tidligere år.

Parkeringsplass er endelig asfaltert og vi og nabosameiet har delt på utgiftene.

Vi hadde tenkt å male alle trapper, men syntes at det ble for dyrt. Det ble flekkmaling nå, og det kan vi fortsette med, så får vi heller male ordentlig en gang i framtiden.

Svalgangene støvsuges/vaskes ukentlig, men i år bestilte vi ordentlig vask.

Så fikk vi igjen problemer med inngangsdør i EA12, der vi hverken kom inn eller ut. Problemer over flere år gjorde at vi bestilte ny dør. Bestilling tok flere uker, og da vi fikk ny, viste det seg at det var feil på døra og den



måtte bestilles på nytt. Ny dør kom primo desember. Nytt er at denne døra åpnes med åpning (sett utenfra) mot venstre (dit de fleste skal), og der ringeklokke er på andre siden, men vi synes at det ble best slik, selv om det nå er litt tungvint for besøkende.

Gjerdet ved gangsti mellom EA12 og EA10 var dårlig. Vi har nå fått rettet på fundamenteringen og håper at det holder noen år.

Telenor sa at de skulle "slukke" 2 G nettet for heisene i 2025, så på slutten av året fikk vi oppgradert heis alarmene i alle 3 heisene til 4G.

I Elmholt områdene er det blitt skiltet med båndtvang. Bakgrunnen for det er at naboene til Elmholt har brukt våre områder som friområde for hund og hatt frislipp. Det har vært problematisk med løse hunder og som har gjort fra seg i hager og gressplener.

Vedlikehold av bygningsmassen:

Iløpet av de siste årene har vi stadig måttet skifte ut vindu i sameiet fordi det er oppdaget råte, til tross for jevnlig vedlikehold. Vi har byttet ut noen vindu hvert år de siste årene. I 2024 har vi brukt ca 200 000 for nye vindu og det må forventes at dette beløpet vil øke fra år til år. For sameiet er det mye dyrere å bytte ut noen vindu nå og da, enn å bytte ut flere samtidig. Det er også mye arbeid med befaring, bestilling, bytting og oppfølging. Vi kommer også i uttakt når vi skal male vinduene: noen trenger maling nå, andre trenger maling om 3-6 år for å bevare dem. Nabosameiet som byttet alle vinduene (unntatt vinduene i svalegangen) betalte ca 6,5 millioner kroner for vindu og verandadører. Dette ble gjort i 2023. Nabosameiet har noen færre boenheter enn oss. Vi må planlegge å bytte vindu om noen år og det koster flere millioner.

Vi har ca 3 mill i lån og vi bør gjøre oss ferdige med dette lånet før i tar opp et nytt. Styret har derfor gått inn for raskere nedbetaling av dagens lån slik at vi blir ferdige om ca 5 år. Da kan de som sitter i styret i framtiden bestemme seg for hva som skal gjøres av oppgradering og hvor raskt neste lån skal nedbetales.

Det vanlige vedlikeholdet av bygningsmassen må fortsette som før.

I 2025 planlegger vi å legge ny membran på resterende verandaer (3 stk) der dette er taket for leilighet under. Det er leilighetene i EA12 – 5 etg. Dette for å forhindre framtidig vannlekkasje.

Vedlikeholdsplan: 2025 -2030

Rehabilitering av membran veranda EA12 - 2025

Lys i heissjaktene - 2025

Maling treverk fasade og legge beslag inngangsparti - 2026

Brannsentral anlegg - 2026

Rens av avløp - 2026

Rens av ventilasjonskanaler - 2027

Heisbytte - oppgradering EA7 - 2029

Maling av vegger i svalganger og inngangsparti - 2029

Bytte vindu og verndadører - 2030



ELMHOLT III BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 757 901, KUNDENR. 5244

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 529 976	3 039 178	3 601 000	3 712 000
Ladeinntekter EL-bil		23 105	26 235	30 000	20 000
Andre inntekter	3	42 125	1 400	12 000	1 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 595 206	3 066 813	3 643 000	3 733 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 385	-14 453	-14 500	-14 000
Andre honorarer	5	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Styrehonorar	6	-118 300	-97 500	-97 500	-118 000
Revisjonshonorar	7	-8 084	-9 622	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-121 013	-115 083	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	8	-12 752	-27 477	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	9	-1 177 980	-669 677	-1 750 000	-1 063 500
Forsikringer		-262 366	-228 952	-252 000	-372 000
Kommunale avgifter	10	-583 885	-449 389	-522 000	-600 000
Energi/fyring	11	-121 029	-135 834	-150 000	-150 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-329 484	-372 714	-387 000	-202 000
Andre driftskostnader	12	-238 203	-463 512	-469 700	-253 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 995 481	-2 589 213	-3 836 700	-2 973 000
DRIFTSRESULTAT		599 725	477 600	-193 700	760 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	18 024	14 733	8 000	8 000
Finanskostnader	14	-243 783	-231 879	-239 000	-224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-225 759	-217 146	-231 000	-216 000
ÅRSRESULTAT		373 966	260 454	-424 700	544 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		373 966	260 454		



ELMHOLT III BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 757 901, KUNDENR. 5244

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 426	5 548
Forskuddsbetalte kostnader		3 915	100 628
Andre kortsiktige fordringer	15	7 932	10 265
Driftskonto OBOS-banken		322 366	311 849
Sparekonto OBOS-banken		431 692	416 634
SUM OMLØPSMIDLER		777 330	844 924
<hr/>			
SUM EIENDELER		777 330	844 924
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-2 390 693	-2 764 659
SUM EGENKAPITAL		-2 390 693	-2 764 659
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 088 169	3 338 993
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 088 169	3 338 993
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 281	25 221
Leverandørgjeld		33 299	203 834
Påløpte renter		1 274	21 782
Påløpte avdrag		0	19 753
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 854	270 590
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		777 330	844 924
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 11.02.2025
Styret i Elmholt III Boligsameie

Fredrik Hesselberg
/s/

Elin Cathrine Sigurdson /s/

Christian W. Hansson /s/

Ida Karolin Undrum Carlsson
/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 123 156
Kabel-TV	313 820
Garasje	79 200
Bodleie	13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 529 976

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

Viderefakturert Asfaltering	40 625
Gebyr	500
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	42 125

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 385
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 385

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**ANDRE HONORARER**

Elmholt-Koordinator, Nanna Gjersøe	-5 000
SUM ANDRE HONORARER	-5 000

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 118 300. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 927, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 084.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 752
SUM KONSULENTHONORAR	-12 752

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

A-Membran AS	-159 790
Hemer Lås & Dørtelefon AS	-186 337
Oslo Tak & og Bygg Fredriksen	-63 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-409 252
Drift/vedlikehold bygninger	-171 600
Drift/vedlikehold VVS	-1 814
Drift/vedlikehold elektro	-20 583
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-273 252
Drift/vedlikehold heisanlegg	-155 935
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 552
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-96 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 531
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 212
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 177 980

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-382 423
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-200 103
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-583 885

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-121 029
SUM ENERGI / FYRING	-121 029

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 050
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 579
Vakthold	-96 245
Renhold ved firmaer	-121 872
Andre fremmede tjenester	-1 160
Trykksaker	-474
Andre kostnader tillitsvalgte	-927
Telefon u/mva	-1 609
Porto	-350
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 387
Velferdskostnader	-450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-238 203

**NOTE: 13****FINANSINNEKTER**

Renter bank	17 236
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	788
SUM FINANSINNEKTER	18 024

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-243 620
Renter på leverandørgjeld	-163
SUM FINANSKOSTNADER	-243 783

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy	7 932
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 932

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.

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.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 24 år.	
Opprinnelig 2006	-9 000 000
Nedbetalt tidligere	5 661 007
Nedbetalt i år	250 824
	-3 088 169
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 088 169



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELMHOLT III BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 sameiet 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. 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnr: N4536 EDQEW 06JGB ECZNG 86GGU NBTYA



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25

Selskapsnummer: 5244 Selskapsnavn: ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

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
E-post: oef@obos.no

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