



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 649 499
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2024

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, 19.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 635 032	1 481 685
Sum inntekter		1 635 032	1 481 685
Kostnader			
Lønnskostnad		7 987	62 755
Annen driftskostnad		1 509 814	1 337 795
Sum kostnader		1 517 801	1 400 550
Driftsresultat		117 231	81 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 189	1 627
Sum finansinntekter		2 189	1 627
Annen finanskostnad		117 501	82 016
Sum finanskostnader		117 501	82 016
Netto finans		-115 312	-80 389
Resultat før skattekostnad		1 919	746
Årsresultat		1 919	746
Totalresultat		1 919	746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 919	746
Sum overføringer og disponeringer		1 919	746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		35 388	49 554
Sum fordringer		35 388	49 554
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		176 226	153 837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		176 226	153 837
Sum omløpsmidler		211 614	203 391
SUM EIENDELER		211 614	203 391

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 602 536	1 604 454
Sum opptjent egenkapital		-1 602 536	-1 604 454
Sum egenkapital		-1 602 536	-1 604 454
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 559 478	1 614 197
Sum annen langsiktig gjeld		1 559 478	1 614 197
Sum langsiktig gjeld		1 559 478	1 614 197
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 749	543
Leverandørgjeld		217 967	157 465
Annen kortsiktig gjeld		21 955	35 640
Sum kortsiktig gjeld		254 671	193 648
Sum gjeld		1 814 149	1 807 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 614	203 391



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 735173

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 649 499
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2024

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, 28.08.2024



Organisasjonsnr: 990 649 499
SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 635 032	1 481 685
Sum inntekter		1 635 032	1 481 685
Kostnader			
Lønnskostnad		7 987	62 755
Annen driftskostnad		1 509 814	1 337 795
Sum kostnader		1 517 801	1 400 550
Driftsresultat		117 231	81 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 189	1 627
Sum finansinntekter		2 189	1 627
Annen finanskostnad		117 501	82 016
Sum finanskostnader		117 501	82 016
Netto finans		-115 312	-80 389
Resultat før skattekostnad		1 919	746
Årsresultat		1 919	746
Totalresultat		1 919	746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 919	746
Sum overføringer og disponeringer		1 919	746



Organisasjonsnr: 990 649 499
SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		35 388	49 554
Sum fordringer		35 388	49 554
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		176 226	153 837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		176 226	153 837
Sum omløpsmidler		211 614	203 391
SUM EIENDELER		211 614	203 391
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 602 536	1 604 454
Sum opptjent egenkapital		-1 602 536	-1 604 454



Sum egenkapital	-1 602 536	-1 604 454
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 559 478	1 614 197
Sum annen langsiktig gjeld	1 559 478	1 614 197
Sum langsiktig gjeld	1 559 478	1 614 197
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 749	543
Leverandørgjeld	217 967	157 465
Annen kortsiktig gjeld	21 955	35 640
Sum kortsiktig gjeld	254 671	193 648
Sum gjeld	1 814 149	1 807 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	211 614	203 391



Organisasjonsnr: 990 649 499
SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE

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. 5734

Elveveien Terrasse Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Elveveien Terrasse 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:

4. juli 2024 kl. 18:00, Folkets Hus i Lørenskog. Adressen er Ole Lians vei 4, 1462 Fjellhamar. .

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. Skillevegg samtlige balkonger
8. Dugnad
9. Bytte av porttelefoner
10. Manglende møtereferater fra styremøter
11. Sjøppelcontainere
12. Gjerde mot naboeiendommen
13. Inngangsparti vedlikehold
14. Vaktmester
15. Styretavla
16. Vannmåler
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Elveveien Terrasse 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

Alexander Aalvik i 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 Alexander AALvik foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.



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. Resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. 5734 Årsrapport- rev MHB (002).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 55.000



Sak 7

Skillevegg samtlige balkonger

Forslag fremmet av:

Mette Lise Stave og Svein Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslår at kan styret lager en standard for oppsetting av skillevegg på kortsidene av balkongen. Enkelte balkonger ligger Vedlig nært hverandre. Greit å kunne ha mer privat uteplass på balkongen. Foreslår at den enkelte sameier må dekke kostnadene selv, men at styret kan innhente et felles tilbud fra firma som leverer og monterer.

Styrets innstilling

Styret er enig i at vi må finne en løsning for å få mindre innsyn. Styret ønsker også å se på utbedringer av balkongene (vedlikehold etterslep) og beising.

Forslag til vedtak

Forslår at kan styret lager en standard for oppsetting av skillevegg på kortsidene av balkongen.

Sak 8

Dugnad

Forslag fremmet av:

Mette Lise Stave og Svein Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslår at dugnaden settes opp på kveldstid på en hverdag, og varer i 2 timer.

Styrets innstilling

Styret mener det er avgjørende å holde dugnad i sameiet for å slippe store vedlikeholdsetterslep og unødvendige kostnader. Ideelt sett skulle vi hatt en vår-dugnad og en høst-dugnad. Vi startet med dugnad for første gang på flere år i fjor og ser det har vært nødvendig med å holde dugnad over en del timer. Ved bedre oppmøte kan man holde dugnaden kortere, men det har vært opp til hver enkelte beboer.

Forslag til vedtak

Forslår at dugnaden settes opp på kveldstid på en hverdag, og varer i 2 timer.



Sak 9

Bytte av porttelefoner

Forslag fremmet av:

Shameelan Ratnakumar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette forslaget har blitt fremmet ved flere anledninger, de siste 3 årene. Tilbakemeldingen er at vi har hatt flere befaringer fra leverandøren og at økonomien er presset, men der stopper dette. Ref siste dialog 28.januar 2024 (Vibbo). Under årsmøte i 2022 ble det lovet av ny styreleder at dette skulle prioriteres og at dette skulle tas tak med en gang uten at det har blitt gjort noe de siste 2 årene. Fint om dette prioriteres fremfor bruk av penger på andre mindre viktige saker. Porttelefonen har vært helt eller delvis ute av drift de siste 4 årene.

Styrets innstilling

Vi har bestilt nytt callinganlegg av EBR sikkerhet. De starter arbeidet i august.

Forslag til vedtak

Bytte av porttelefoner.

Sak 10

Manglende møtereferater fra styremøter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvor har vi som beboere tilgang til møtereferatene? Lite innsyn og info vedrørende arbeidet styret utfører. Siste oppdatering vedrørende styrets arbeid kom 10.juli 2023. Etter dette er det ikke noe oppdateringer rundt mange av sakene som er nevnt i innlegget. Eksempel på saker uten oppdateringer etter 10.juli:

- Ny forretningsførsel.
- Strømlleverandør
- Ringeklokke og inngangsdører
- Parkeringservice

Styrets innstilling

Det er ikke vanlig at beboere har tilgang til møtereferater grunnet personvern.

Vi har totalt hatt 6 styremøter, med styrereferat lagret i styreportalen samt egne notater. Styret har hatt stor arbeidsmengde i 2023-2024, og gjennomført flere større saker. Ref internettleverandør, ny forretningsfører, porttelefoni, øvrig vedlikehold.



Forslag til vedtak

Åpenhet rundt arbeidet styret utfører. Tilgang til møtereferater for oss beboere i Vibbo.

Sak 11

Søppelcontainere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Søppelcontainerene fungerer ikke optimalt da de blir brukt av uvedkommende, skaper forsøpling på parkeringsplassen og er generelt generende. Styret har sjekket ut flere alternativer og ROAF kan ikke grave ned grunnet høyspentledning. Styret sjekker opp alternativ med abc Miljø AS.

Styrets innstilling

Søppelcontainerene fungerer ikke optimalt da de blir brukt av uvedkommende, skaper forsøpling på parkeringsplassen og er generelt generende. Styret har sjekket ut flere alternativer og ROAF kan ikke grave ned grunnet høyspentledning. Styret sjekker opp alternativ med abc Miljø AS.

Forslag til vedtak

Foreslår at vi ser på alternativ avfallshåndtering.

Sak 12

Gjerde mot naboeiendommen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjerdet er råttent og bør byttes ut. Det bør settes opp et nytt som skjermer for naboeiendommen og som står i stil til skilleveggene. Styret legger frem tilbud på årsmøtet.

Styrets innstilling

Gjerdet er råttent og bør byttes ut. Det bør settes opp et nytt som skjermer for naboeiendommen og som står i stil til skilleveggene. Styret legger frem tilbud på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Foreslår at sameiet setter opp et nytt gjerde.



Sak 13

Inngangsparti vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Samtlige inngangsparti er råttent og vaktmester har tidligere byttet ut de plankene som har hull. Han anbefaler å få en snekker til å legge nytt terrassegulv da det vi har er råttent. Vi har tidligere forsøkt å beise, men treverket har vært ubehandlet for lenge og derav blitt ødelagt. Styret legger frem tilbud på årsmøtet.

Styrets innstilling

Samtlige inngangsparti er råttent og vaktmester har tidligere byttet ut de plankene som har hull. Han anbefaler å få en snekker til å legge nytt terrassegulv da det vi har er råttent. Vi har tidligere forsøkt å beise, men treverket har vært ubehandlet for lenge og derav blitt ødelagt. Styret legger frem tilbud på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Foreslår at vi legger nytt gulv.

Sak 14

Vaktmester

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hatt mye jobb med å følge opp vaktmestertjenester i 2023-2024. Coor som vi i dag bruker er kostbart i lengden, og vi ser at det er behov for å ha en vaktmester på plass. Delvis pga beboere som krever rask oppfølging, og pga etterslep på vedlikehold. Det er 35 boenheter, hvor flere leiligheter er i utleie. Dette har også vært en utfordring.

Styrets innstilling

Styret har hatt mye jobb med å følge opp vaktmestertjenester i 2023-2024. Coor som vi i dag bruker er kostbart i lengden, og vi ser at det er behov for å ha en vaktmester på plass. Delvis pga beboere som krever rask oppfølging, og pga etterslep på vedlikehold. Det er 35 boenheter, hvor flere leiligheter er i utleie. Dette har også vært en utfordring.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vi lyser ut en vaktmesterstilling internt i sameiet som kan følge opp til alle tider.

Sak 15

Styretavla

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Styret har slitt med og nå beboere, og styrearbeidet har til tider vært krevende med forskjellige kanaler. Beboere tar kontakt på privat telefon til alle tider. Styret har sett på alternativer til å effektivisere styrearbeidet. Styretavla er en fin måte å få informasjon ut til beboere. Ved installering av internett i vinter er det lagt opp internett linje til inngangspartiene for eventuelt installering av Styretavla.

Tilbud på Styretavla blir lagt frem på årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret har slitt med og nå beboere, og styrearbeidet har til tider vært krevende med forskjellige kanaler. Beboere tar kontakt på privat telefon til alle tider. Styret har sett på alternativer til å effektivisere styrearbeidet. Styretavla er en fin måte å få informasjon ut til beboere. Ved installering av internett i vinter er det lagt opp internett linje til inngangspartiene for eventuelt installering av Styretavla.

Tilbud på Styretavla blir lagt frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret forslår å bestille og installere Styretavla for effektivisering av styrearbeid.

Sak 16

Vannmåler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kommunale avgifter har økt mye de siste årene, nesten dobling på 5 år.

Et godt tiltak kan være å installere vannmålere for å begrense vannbruken og evt fakturerer hver enkelt beboer. Ny forretningsfører Solibo har egne samarbeidsavtaler.

Styrets innstilling

Kommunale avgifter har økt mye de siste årene, nesten dobling på 5 år.

Et godt tiltak kan være å installere vannmålere for å begrense vannbruken og evt fakturerer hver enkelt beboer. Ny forretningsfører Solibo har egne samarbeidsavtaler.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at det vurderes å sette inn vannmålere i samarbeid med Solibo.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ønsker å trekkes seg samlet, og forslår at ny forretningsfører Solibo tar oppdrag som styre.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martine Hemmestad Berg	Elveveien 28 C
Styremedlem	Cristoffer Kurt Edvinsson	Elveveien 28 C
Styremedlem	Fiseha-Ghebremedhin Tewolde	Elveveien 28 C
Varamedlem	Emilie Isadora H Berg	Elveveien 28 C

Kontaktinformasjon

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 Elveveien Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 35 seksjoner.

Elveveien Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990649499, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

107 611

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

Elveveien Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I løpet av året har styret gjennomført fem styremøter og opprettholdt kontinuerlig kontakt og oppfølging via vår egen styregruppe-chat.

Det har vært en utfordrende periode da Styreleder Martine måtte trappe ned grunnet personlige hendelser, og styremedlem Fishea ikke hadde anledning til å bistå styret i 2024.

Styremedlem Cristoffer har tatt mye ansvar, og Emilie har fungert som styremelem i stede for vara. Arbeidsoppgavene har blitt jevnt delt på alle i styret.

Viktige Saker Utført i Denne Perioden

1. Bytte av forretningsfører

- Vi har byttet fra OBOS til Solibo med virkning fra 1.juli 2024. Dette er en helhetsvurdering basert på økonomi og funksjon. Vi har i lengre tid vært misfornøyd med OBOS og mener Solibo tilbyr en mer helhetlig løsning som vil gjøre styrearbeidet enklere og mer effektivt.

2. Bytte av internettleverandør

- Fra og med januar 2024 gikk vi fra Telenor til Global Connect. Nå er internett inkludert i felleskostnadene, og det er mulighet for å ha tv. Dette tilsvarer en besvarelse for sameiet på ca kr. 60.600,- per år.

3. Bytte av porttelefon

- Sommeren 2024 vil callinganlegget byttes ut i samtlige oppganger da det ikke har fungert optimalt over flere år. Samtidig vil låssylindere i alle inngangsfører byttes ut grunnet stor slitasje da det ikke er blitt brukt systemnøkler.

4. Brannvern

- Det er gjennomført årlig brannvernrunde. Vi har installert brannvarslere i alle oppganger og vi har byttet ut samtlige brannslukkere da disse utgikk i 2024.06.10

5. Dugnad

- Det ble gjennomført dugnad søndag 12.mai 2024. På tross av dårlig oppmøte fikk vi gjort mye forefallende arbeid. Blant annet ryddet vi opp i sykkelparkeringen og kastet gamle sykler som ikke var i bruk. Vasket alle inngangspartier med postkasser, plantet nye blomster, kostet og spylte gårdsplassen, kastet søppel i fellesarealene. Dugnad er helt avgjørende å gjennomføre for å bespare sameiet vedlikeholdskostnader.

I tillegg har vi håndtert flere uforutsette hendelser som vannlekkasjer, værutfordringer som skapte problemer med brøyting, og hærverk.

Vedlikehold som bør sees på i kommende periode er:

- Maling bygg
- Beise/reparere balkonger
- Legge nytt terassegulv samtlige inngangsparti
- Nytt gjerde
- Sjøppelanlegg



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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -43057.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Elveveien Terrasse Boligsameie har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisjonsberetningen ettersendes





SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE ORG.NR. 990 649 499, KUNDENR. 5734

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 634 670	1 477 185	1 842 000	1 707 000
Andre inntekter	3	362	4 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 635 032	1 481 685	1 842 000	1 707 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-987	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-7 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-11 008	-7 203	-8 250	-8 600
Forretningsførerhonorar		-86 833	-83 480	-89 900	-95 200
Konsulenthonorar	7	-14 373	-8 925	-10 350	-10 350
Drift og vedlikehold	8	-170 910	-156 450	-129 100	-117 500
Forsikringer		-159 545	-147 866	-152 000	-167 000
Kommunale avgifter	9	-506 568	-364 030	-510 400	-550 400
Energi/fyring		-212 356	-236 396	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 362	-153 153	-146 000	-151 000
Andre driftskostnader	10	-172 861	-180 292	-254 500	-812 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 517 801	-1 400 550	-1 513 255	-2 125 505
DRIFTSRESULTAT		117 231	81 135	328 745	-418 505
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 189	1 627	0	0
Finanskostnader	12	-117 501	-82 016	-96 000	-120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-115 312	-80 389	-96 000	-120 000
ÅRSRESULTAT		1 919	746	232 745	-538 505
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 919	746		

SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE ORG.NR. 990 649 499, KUNDENR. 5734

BALANSE

EIENDELER	Note	2023	2022
-----------	------	------	------

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	20 565	9 080
Forskuddsbetalte kostnader	14 823	40 474
Driftskonto OBOS-banken	166 437	144 122
Driftskonto OBOS-banken II	7 010	7 010
Sparekonto OBOS-banken	2 779	2 706
SUM OMLØPSMIDLER	211 614	203 391

SUM EIENDELER**211 613 203 391****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Udekket tap	13	-1 602 536	-1 604 454
SUM EGENKAPITAL		-1 602 536	-1 604 454

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 559 478	1 614 197
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 559 478	1 614 197

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	21 955	35 780
Leverandørgjeld	217 967	157 465
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)	0	0
Påløpte renter	10 542	543
Påløpte avdrag	4 207	0
Annen kortsiktig gjeld	0	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD	254 671	193 648

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**211 613 203 391**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Lørenskog, 05.06.2024

Styret i Seksjonssameiet Elveveien Terrasse

Martine Hemmestad Berg/s/ Fiseha-ghebremedhin Tewolde/s/ Cristoffer Kurt Edvinsson/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 KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 525 320
Parkeringsleie	90 000
Garasjeleie	48 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 663 920

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-29 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 634 670

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Refusjon Finexa	362
SUM ANDRE INNETEKTER	362

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-987
SUM PERSONALKOSTNADER	-987

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 7 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 008.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 623
M-Tett AS	-4 750
SUM KONSULENTHONORAR	-14 373

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 000
Drift/vedlikehold VVS	-6 995
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 296
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 711
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 800
Kostnader dugnader	-13 107
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-170 910

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-335 545
Renovasjonsavgift	-171 023
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-506 568

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-86 299
Renhold ved firmaer	-51 361
Snørydding	-29 234
Andre fremmede tjenester	-2 950
Trykksaker	-9
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 928
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-172 861

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	188
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 928



SUM FINANSINNTEKTER **2 189**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 455
OBOS-banken	-18 423
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-615
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 008
SUM FINANSKOSTNADER	-117 501

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	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,70 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2018	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	164 137
Nedbetalt i år	30 697
	-1 305 166
Obos-banken	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2021	-310 027
Nedbetalt tidligere	31 693
Nedbetalt i år	24 022
	-254 312
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 559 478



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565815. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2008	Strømopplegg garasjer/utekontakter
------	---------------------------------------



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.07.24

Selskapsnummer: 5734 Selskapsnavn: Elveveien Terrasse 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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KKZC8-J2041-0NL4K-YSTT7-FUF63-S2NE7



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-12 10:25:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KKZC8-J2041-0NL-4K-Y5TT7-FUF63-S2NE7

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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