



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 600 867  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VII  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 16.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 224 696	1 225 989
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 224 696</b>	<b>1 225 989</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 935	34 230
Annen driftskostnad		1 093 591	753 073
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 128 526</b>	<b>787 303</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>96 170</b>	<b>438 686</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 178	2 285
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 178</b>	<b>2 285</b>
Annen finanskostnad		44 442	57 836
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44 442</b>	<b>57 836</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 264</b>	<b>-55 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>52 906</b>	<b>383 135</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>52 906</b>	<b>383 135</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>52 906</b>	<b>383 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>52 906</b>	<b>383 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 906	383 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>52 906</b>	<b>383 135</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Kundefordringer		35	48 111
Andre fordringer		23 238	47 096
Sum fordringer		23 273	95 207
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		418 688	542 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 688	542 674
Sum omløpsmidler		441 960	637 882
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>441 960</b>	<b>637 882</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<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		508 563	561 469
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-508 563</b>	<b>-561 469</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-508 563</b>	<b>-561 469</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		923 978	1 141 495
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>923 978</b>	<b>1 141 495</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>923 978</b>	<b>1 141 495</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		195	310
Leverandørgjeld		15 853	31 942
Annen kortsiktig gjeld		10 497	25 603
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 545</b>	<b>57 856</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>950 523</b>	<b>1 199 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>441 960</b>	<b>637 882</b>



## Årsmøte 2021

Elmholt VII Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. mars - 16. mars 2021





## Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Elmholt VII Sameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 8. mars kl. 09:00 og lukker 16. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/5297/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Elmholt VII Sameie**

Åge Dalby

Inge Såvi Fjalestad

Nina Skylv



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Åge Dalby som styreleder og Inge Såvi Fjalestad er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 000.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Til styrerommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Åge Dalby	Elmholt Allé 1	2020-2021
Styremedlem	Inge Såvi Fjalestad	Elmholt Allé 1	2020-2021
Styremedlem	Nina Skylv	Elmholt Allé 1	2020-2021
Varamedlem	Lars Thomas Øwre Ingeberg	Elmholt Allé 1	2020-2021
Varamedlem	Britt Røstad	Elmholt Allé 1	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Elmholt VII Sameie

Sameiet består av 26 seksjoner.

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

Elmholt Allé 1-3

Gårds- og bruksnummer :  
30 6

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Elmholt VII Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført fire protokollerte styremøter. Grunnet problemene med begrenset kontakt rundt Covid-19 har møteaktiviteten i år vært noe lavere enn normalt. Men aktiviteten i Styret har vært minst like stor, siden mange saker blir løst gjennom mobiltelefon, e-post og personlige fremmøter.

Det årvisse styreledermøtet for våren i de åtte Elmholt-sameiene ble avlyst, men alle styrelederne i åtte Elmholt-sameier møttes til høstmøte 11. november. Vårens dugnad ble planlagt over tre dager – av hensyn til at deltakerne kunne fordele seg mest mulig av smittehensyn til pandemien. Dugnaden ble gjennomført på to dager – 4. og 5. mai.

Søppelcontainere ble utplassert på vanlige steder i alleen 5. til 13. mai.

Garasjevasken ble gjennomført 15. mai.

Omfattende rehabilitering er gjennomført i sameiet. Ulike typer vannskader på panel, vegger og terrasser er årsaken. I Elmholt alle 1 var det problemer i to leiligheter mellom 3. og 2. etasje. I Elmholt alle 3a var det to leiligheter i 4. og 3. etasje.

I juli ble problemer med vannskader også avdekket i tre leiligheter i 3a. Leilighetene lå i etasjer over/under hverandre.

Vannskader er blitt et problem for sameiet. For fire år siden ble det store vannskader i tre endeleiligheter i Elmholt alle 1. Årsaksforholdene gjorde sitt til at forsikringspremien steg betydelig. Etter tre år gikk den ned igjen. Men nå dukket dessverre problemet opp igjen i 2020.

Styremedlemmer har i løpet av høsten malt tydelige, hvite striper som skiller fem parkeringsplasser på begge sider av utkjøringen fra garasjen. Dermed ble parkeringskulturen straks mye bedre.



### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 224 696.  
Dette er som budsjettert.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 128 526.  
Dette er kr 86 000 høyere enn budsjettert.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 52 906 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 415 415.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 229 000 til generell drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 333. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt VII Sameie.

### Lån

Elmholt VII Sameie har lån i OBOS Banken.

Tabellbasert lån med flytende rente 46 terminer igjen med månedlig forfall

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader på 3% fra 01.01.21

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elmholt Boligsameie VII

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Elmholt Boligsameie VII's årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

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



Uavhengig revisors beretning - Elmholt Boligsameie VII



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 avviklet.

---

### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 224 696	1 168 380	1 225 000	1 260 000
Andre inntekter		0	57 609	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 224 696</b>	<b>1 225 989</b>	<b>1 225 000</b>	<b>1 260 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 230	-4 200	-4 200
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 250	-4 420	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-65 060	-63 228	-65 700	-66 500
Konsulenthonorar	6	-12 465	-21 742	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-492 968	-118 329	-368 000	-229 000
Forsikringer		-96 831	-89 562	-90 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-173 084	-159 631	-173 200	-175 100
Energi/fyring		-24 314	-27 709	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 397	-89 756	-90 000	-94 000
Andre driftskostnader	9	-132 221	-178 696	-175 400	-184 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 128 526</b>	<b>-787 303</b>	<b>-1 042 500</b>	<b>-929 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>96 170</b>	<b>438 686</b>	<b>182 500</b>	<b>330 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 178	2 285	0	0
Finanskostnader	11	-44 442	-57 836	-53 000	-32 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-43 264</b>	<b>-55 551</b>	<b>-53 000</b>	<b>-32 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>52 906</b>	<b>383 135</b>	<b>129 500</b>	<b>298 800</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		52 906	383 136		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35	48 111
Forskuddsførte kostnader		23 238	47 096
Driftskonto OBOS-banken		303 107	328 092
Sparekonto OBOS-banken		115 581	214 582
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>441 960</b>	<b>637 882</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>441 960</b>	<b>637 882</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-508 563	-561 469
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-508 563</b>	<b>-561 469</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	923 978	1 141 495
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>923 978</b>	<b>1 141 495</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 497	25 603
Leverandørgjeld		15 853	31 943
Påløpte renter		195	310
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>26 545</b>	<b>57 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>441 960</b>	<b>637 882</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2021  
Styret i Elmholt Boligsameie VII

Åge Dalby /s/

Inge Såvi Fjalestad /s/

Nina Skylv /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 181 604
Garasje	43 092
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 224 696</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 465
Andre konsulentonorarer, Elmholtkoordinator 2019	-5 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 465</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-187 289
Drift/vedlikehold VVS	-3 290
Drift/vedlikehold elektro	-144 638
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 028
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 442
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 937
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 845
Egenandel forsikring	-6 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-492 968</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-119 136
Feieavgift	-1 991
Renovasjonsavgift	-51 957
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-173 084</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Container	-6 285
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 524
Driftsmateriell	-857
Lyspærer og sikringer	-193
Vaktmestertjenester	-78 011
Vakthold	-17 940
Renhold ved firmaer	-19 466
Trykksaker	-1 427
Andre kontorkostnader	-120
Porto	-777
Bank- og kortgebyr	-2 784
Velferdskostnader	-89
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-132 221</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	179
Renter av sparekonto i OBOS-banken	999
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 178</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 442
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-44 442</b>

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2008	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	2 358 505
Nedbetalt i år	217 517
	-923 978
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-923 978</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

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

### **Vektertjeneste**

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

### **Renhold**

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

### **Nøkler**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565722. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).** Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Elmholt VII Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Ladeanlegg for lading av kjøretøy	
2016	Taktekking	
2012	Maling gulv fellesarealer	
2011	Fasademaling	Det ble på årsmøtet 05.04.2011 vedtatt og male bygningene ved egeninnsats.
2008	Rehabilitering av fasadene	Det ble i løpet av høsten 2008 gjennomført rehabilitering av fasadene. Prosjektet innbefattet utskiftning av trespiler samt tildekking av noen panel. Spilene er blitt erstattet med profiler i aluminium. I tillegg er vinduer blitt malt. Fasaderehabiliteringen ble gjort i samarbeid med Elmholt Boligsameie VI.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

**Informasjon om valget**

Alle kandidater velges for 1 år.

**Valg av styreleder**

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Åge Dalby

**Valg av 2 styremedlemmer**

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Inge Såvi Fjalestad
- Nina Skylv

**Valg av 2 varamedlemmer**

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Lars Thomas Øwre Ingeberg
- Britt Røstad



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.