



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 569 641
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 927 632	1 906 861
Sum inntekter		1 927 632	1 906 861
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	57 755
Annen driftskostnad		1 760 934	1 368 215
Sum kostnader		1 835 099	1 425 970
Driftsresultat		92 533	480 891
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 247	33 281
Sum finansinntekter		42 247	33 281
Annen finanskostnad		241 065	223 327
Sum finanskostnader		241 065	223 327
Netto finans		-198 818	-190 046
Ordinært resultat før skattekostnad		-106 285	290 845
Ordinært resultat etter skattekostnad		-106 285	290 845
Årsresultat		-106 285	290 845
Totalresultat		-106 285	290 845
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-106 285	290 845
Sum overføringer og disponeringer		-106 285	290 845



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		65 391	49 916
Sum fordringer		65 391	49 916
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 454	1 726 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 454	1 726 586
Sum omløpsmidler		1 520 845	1 776 501
SUM EIENDELER		1 520 845	1 776 501

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 859 998	3 753 713
Sum opptjent egenkapital		-3 859 998	-3 753 713
Sum egenkapital		-3 859 998	-3 753 713
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 289 644	5 467 793
Sum annen langsiktig gjeld		5 289 644	5 467 793
Sum langsiktig gjeld		5 289 644	5 467 793
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 519	34 045
Leverandørgjeld		41 982	18 527
Annen kortsiktig gjeld		10 698	9 850
Sum kortsiktig gjeld		91 199	62 421
Sum gjeld		5 380 843	5 530 214
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 520 845	1 776 501



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 394372

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 569 641
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 983 569 641
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 927 632	1 906 861
Sum inntekter		1 927 632	1 906 861
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	57 755
Annen driftskostnad		1 760 934	1 368 215
Sum kostnader		1 835 099	1 425 970
Driftsresultat		92 533	480 891
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 247	33 281
Sum finansinntekter		42 247	33 281
Annen finanskostnad		241 065	223 327
Sum finanskostnader		241 065	223 327
Netto finans		-198 818	-190 046
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-106 285	290 845
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-106 285	290 845
Årsresultat		-106 285	290 845
Totalresultat		-106 285	290 845
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-106 285	290 845
Sum overføringer og disponeringer		-106 285	290 845



Organisasjonsnr: 983 569 641
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		65 391	49 916
Sum fordringer		65 391	49 916
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 454	1 726 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 455 454	1 726 586
Sum omløpsmidler		1 520 845	1 776 501
SUM EIENDELER		1 520 845	1 776 501
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 859 998	3 753 713
Sum opptjent egenkapital		-3 859 998	-3 753 713



Sum egenkapital	-3 859 998	-3 753 713
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 289 644	5 467 793
Sum annen langsiktig gjeld	5 289 644	5 467 793
Sum langsiktig gjeld	5 289 644	5 467 793
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 519	34 045
Leverandørgjeld	41 982	18 527
Annen kortsiktig gjeld	10 698	9 850
Sum kortsiktig gjeld	91 199	62 421
Sum gjeld	5 380 843	5 530 214
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 520 845	1 776 501



Organisasjonsnr: 983 569 641
ELMHOLT BOLIGSAMEIE VIII

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5298 Elmholt VIII Sameie





Til seksjonseierne i Elmholt VIII Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 27 april 2023 kl. 18:00 på Laboratoriet / Skøyen, 2. etg.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Elmholt VIII Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Elmholt VIII Sameie
avholdes torsdag 27 april 2023 kl. 18:00 på Laboratoriet / Skøyen, 2. etg.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ARSRAPPORT FOR 2022

3. Årsregnskap for 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) [Sak: Forslag fra styret: Endring i husordensregler]
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 24.03.2023
Styret i Elmholt VIII Sameie

Inger B. Johansen /s/ Astrid Sommer Madsen /s/ David Glyn White /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger B. Johansen	Elmholt Alle 4
Styremedlem	Astrid Sommer Madsen	Elmholt Allé 2
Styremedlem	David Glyn White	Elmholt Alle 4
Varamedlem	Ole Christian Falck	Elmholt Alle 4
Varamedlem	Eivind Hermansen	Elmholt Alle 2

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Elmholt VIII Sameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

30 335

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

Elmholt VIII Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

2022 har vært svært krevende. Kostnadsveksten har vært høy med meget stram økonomi pga. økende lånerente, økte innkjøpskostnader og høye strømpriser. Samtidig har det vært nødvendig å utføre en god del nødvendig vedlikehold, en del av dette var ikke budsjettet:

Vedlikeholdsprosjektene startet allerede på vei hjem fra årsmøtet i april da vi fant en svær steinblokk fra muren på fortauet i Harbitzalléen. Pergolaen ble malt på forsommeren og underveis ble det oppdaget råte på mange spiler. Disse er skiftet ut. I begge heisene måtte dørtrinsene skiftes ut og 4G-alarm ble installert da fasttelefon ble lagt ned. Nye høye Led-lamper i hele alléen ble montert av Elmholt-sameiene, og vi måtte betale vår andel iht. sameiebrøken.

Ventilasjon i begge bygg ble rensset på forsommeren. Ajour har gjennomført en kraftig opprydding på området med beskjæring av busker og trær. Jordfeil i garasjen har vært et problem i flere år og viften har ikke fungert. Etter to episoder i sommer med mye fukt i garasjen ble elektriker engasjert, feilen ble funnet og viften kom i gang. Ny jordfeil i garasjen oppsto og feilen viste seg å være lekkasje i lampen over innkjøring til garasjen, ny led-lampe ble montert. Lekkasje i garasjen pga utett avløpsrør fra tak ble utbedret.

Det ble før jul oppdaget lekkasje fra en terrasse i EA 4 som medførte vann i leiligheten under. Midlertidig utbedring er blitt gjort, og permanent reparasjon vil bli gjort når utetemperaturen har steget noe. Sist, men ikke minst; mye tid ble brukt på å utarbeide plan og innhente tilbud på nødvendig vedlikehold av trappeoppgang/ventilasjon i søppelrom. Prosjektet ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 19. desember med gjennomføring i 2023.

Vi vet at nye overraskelse vil komme i 2023. Nedenfor er en oversikt over større prosjekter som styret kjenner til:

- Reservedeler til utelampene er vanskelig å skaffe og salg av lysstoffrør blir forbudt. Alle øvrige Elmholt-sameier har på sine egne områder skiftet de høye lampene til Led, unntatt vårt sameie. Styret har etterbestilt Led til 6 høye lamper v/parkeringen og atrium. Dette monteres til sommeren.
- Lave pullerter i gangsti og atrium bør også skiftes ut til Led. Styret bør bestille disse sammen med Elmholt-sameiene for å få en bedre pris.
- Beboerne i 1. etg. i nr 4 har klaget på støy etter at viften kom i gang igjen i garasjen. Bør vurderes
- Det er lagt fliser på flere terrasser. Både i 2021 og 2022 har dette resultert i lekkasjeproblemer. Alle seksjonseiere som har fliser må kontrollere sine terrasser for å unngå fremtidige skader. Dette vil bli organisert av styret.
- Det nødvendig med rensing av avløp våren 2023.
- I garasjen er det montert Led-lys, men med gammel teknologi. Etter hvert bør disse lampene erstattes med ny Led-armatur.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vedlikeholdsprosjekt i trappeoppgang ble utsatt.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 429 646.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 930 000 til vedlikehold som omfatter planlagt vedlikeholdsprosjekt av trappeoppgang og søppelrom.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt VIII Sameie.

Lån

Elmholt VIII Sameie har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elmholt Boligsameie VIII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elmholt Boligsameie VIII som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 905 192	1 905 192	1 905 000	2 031 000
Andre inntekter	3	22 440	1 669	36 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 927 632	1 906 861	1 941 000	2 051 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-7 755	-7 800	-9 165
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-5 250	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-85 858	-83 438	-86 000	-89 600
Konsulenthonorar	7	-130 644	-24 318	-70 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-286 498	-137 469	-1 095 000	-930 000
Forsikringer		-278 858	-259 884	-270 400	-267 645
Kommunale avgifter	9	-326 461	-312 301	-318 500	-369 900
Energi/fyring		-73 744	-55 662	-45 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-197 799	-174 734	-180 000	-207 000
Andre driftskostnader	10	-373 448	-315 161	-232 200	-291 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 835 099	-1 425 970	-2 359 900	-2 350 110
DRIFTSRESULTAT		92 533	480 891	-418 900	-299 110
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 247	33 281	7 000	7 000
Finanskostnader	12	-241 065	-223 327	-214 000	-291 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-198 818	-190 046	-207 000	-284 000
ÅRSRESULTAT		-106 285	290 845	-625 900	-583 110
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	290 845		
Udekket tap		-106 285	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 583	2 926
Forskuddsbetalte kostnader		55 808	46 990
Driftskonto OBOS-banken		95 956	378 376
Sparekonto OBOS-banken		1 359 498	1 348 210
SUM OMLØPSMIDLER		1 520 845	1 776 501
SUM EIENDELER		1 520 845	1 776 501
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 859 998	-3 753 713
SUM EGENKAPITAL		-3 859 998	-3 753 713
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 289 644	5 467 793
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 289 644	5 467 793
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 551	9 850
Leverandørgjeld		41 982	18 527
Påløpte renter		26 118	19 697
Påløpte avdrag		12 401	14 348
Annen kortsiktig gjeld	15	147	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 199	62 421
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 520 845	1 776 501
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2023

Styret i Elmholt Boligsameie VIII

Inger B. Johansen /s/

David Glyn White /s/

Astrid Sommer Madsen /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	1 262 568
Nedbetaling lån	427 128
Kabel-tv	170 232
Felleskostnader garasje	45 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 905 192

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	2 000
Strøm El-bil	20 440
SUM ANDRE INNETEKTER	22 440

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 2021/2022, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket styremøte for kr 1 650, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-94 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 769
NYE ROM Interiør-Arkitektur-Design	-34 375
SUM KONSULENTHONORAR	-130 644

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 707
Drift/vedlikehold elektro	-573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 602
Drift/vedlikehold heisanlegg	-147 410
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 765
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 724
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 468
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-286 498

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-215 541
Feieavgift	-4 916
Renovasjonsavgift	-106 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-326 461

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 550
Container	-1 513
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 953
Driftsmateriell	-810
Vaktmestertjenester	-245 455
Vakthold	-26 554
Renhold ved firmaer	-81 855
Andre fremmede tjenester	-609
Trykksaker	-821
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 478
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 650
Andre kontorkostnader	-65
Telefon, annet	-2 356
Porto	-820
Bank- og kortgebyr	-2 959
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-373 448

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	381
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 288
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	428
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 150
SUM FINANSINNETEKTER	42 247

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-241 065
SUM FINANSKOSTNADER	-241 065

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, 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. opptaket 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

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,19 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015 -5 970 000

Nedbetalt tidligere 502 207

Nedbetalt i år 178 149

-5 289 644

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 289 644

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr

-147

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-147



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til det sittende styret på kr 60 000 for perioden 2022/2023.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

A. Sakfremstiller: Styret

Tittel på sak: Endring av Husordensregler

Saksfremstilling: Husordensreglene fra 12.3.2019 inneholder noen unøyaktigheter:

Pkt 4 - Siste setning:

Ny garasjeåpner bestilles og betales av den enkelte sameier

Forslag til ny tekst:

Ny garasjeåpner bestilles **pr e-post til styret** og betales av den enkelte sameier.

Pkt 12 - 4. setning:

Ønsket tekst på ringeklokke skal legges i styrets postkasse.

Forslag til ny tekst:

Ønsket tekst på ringeklokke **sendes pr e-post til styret**.

Forslag til vedtak:

Ovenstående forslag til endringer i Husordensregler vedtas



6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Inger Johansen, Elmholt Allé 4

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Lars Opøien, Elmholt Allé 4

Karen Danbolt, Elmholt Allé 2

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Nina Dahl, Elmholt Allé 4

Bjørn-Erik Madsen, Elmholt Allé 2



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56581707. 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

2019	Oppgradert infrastruktur	Oppgradert infrastrukturen i garasjen for å tilrettelegge for lading av elektrisk kjøretøy.
2016	Takrehabilitering	
2015	Rehabilitering terrasser, 4 etg i nr 4	
2014	Totalrehabilitering fasader	
2012	Rehabilitering av 6 balkonger	mot Sig. versensvei i nr 4.
2012	Utbedring av ventilasjonsanlegget	Samtlige kondensatorer og noen motorer er skiftet.
2011	Utbedring av terrassegulv i nr 4.	Brannsikring og sparelys i ganger og garasje.
2009	Utbedring av gjesteparkeringsplass	Opparbeidelse av 'trekantbed' på hjørnet av Harbitzalleen og Sigurd Iversens vei.
2007	Maling/beising	av alt treverk utført sensommer
2006	Utbedring av inngangspartiet	
2001	Maling/beising av fasade utført sensommer.	





5298 Elmholt VIII Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.