



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 417 840
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ELSERO
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975417840

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 599 929	2 940 915
Sum inntekter		1 599 929	2 940 915
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	25 102
Annen driftskostnad		1 331 304	6 346 077
Sum kostnader		1 371 239	6 371 179
Driftsresultat		228 690	-3 430 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 534	17 410
Sum finansinntekter		11 534	17 410
Annen finanskostnad		381 991	304 315
Sum finanskostnader		381 991	304 315
Netto finans		-370 457	-286 905
Resultat før skattekostnad		-141 767	-3 717 169
Årsresultat		-141 767	-3 717 169
Totalresultat		-141 767	-3 717 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-141 767	-3 717 169
Sum overføringer og disponeringer		-141 767	-3 717 169



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		112 460	112 460
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		112 461	112 461
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		112 461	112 461
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 177	173 975
Andre fordringer		5 544	74 939
Sum fordringer		17 721	248 914
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		433 069	810 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		433 069	810 298
Sum omløpsmidler		450 790	1 059 212
SUM EIENDELER		563 251	1 171 673



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 553 105	4 411 338
Sum opptjent egenkapital		-4 553 105	-4 411 338
Sum egenkapital		-4 553 105	-4 411 338
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 053 764	5 486 233
Øvrig langsiktig gjeld		9 500	9 500
Sum annen langsiktig gjeld		5 063 264	5 495 733
Sum langsiktig gjeld		5 063 264	5 495 733
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 961	2 469
Leverandørgjeld		21 658	51 014
Annen kortsiktig gjeld		29 473	33 795
Sum kortsiktig gjeld		53 092	87 278
Sum gjeld		5 116 356	5 583 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		563 251	1 171 673



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 480274

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 417 840
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ELSERO
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 975 417 840
BOLIGSAMEIET ELSERO

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 599 929	2 940 915
Sum inntekter		1 599 929	2 940 915
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	25 102
Annen driftskostnad		1 331 304	6 346 077
Sum kostnader		1 371 239	6 371 179
Driftsresultat		228 690	-3 430 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 534	17 410
Sum finansinntekter		11 534	17 410
Annen finanskostnad		381 991	304 315
Sum finanskostnader		381 991	304 315
Netto finans		-370 457	-286 905
Resultat før skattekostnad		-141 767	-3 717 169
Årsresultat		-141 767	-3 717 169
Totalresultat		-141 767	-3 717 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-141 767	-3 717 169
Sum overføringer og disponeringer		-141 767	-3 717 169



Organisasjonsnr: 975 417 840
BOLIGSAMEIET ELSERO

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		112 460	112 460
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		112 461	112 461
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		112 461	112 461
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 177	173 975
Andre fordringer		5 544	74 939
Sum fordringer		17 721	248 914
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		433 069	810 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		433 069	810 298
Sum omløpsmidler		450 790	1 059 212
SUM EIENDELER		563 251	1 171 673

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 553 105	4 411 338
Sum opptjent egenkapital	-4 553 105	-4 411 338
Sum egenkapital	-4 553 105	-4 411 338
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 053 764	5 486 233
Øvrig langsiktig gjeld	9 500	9 500
Sum annen langsiktig gjeld	5 063 264	5 495 733
Sum langsiktig gjeld	5 063 264	5 495 733
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 961	2 469
Leverandørgjeld	21 658	51 014
Annen kortsiktig gjeld	29 473	33 795
Sum kortsiktig gjeld	53 092	87 278
Sum gjeld	5 116 356	5 583 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	563 251	1 171 673



Organisasjonsnr: 975 417 840
BOLIGSAMEIET ELSERO

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5831

BOLIGSAMEIET ELSERO



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ELSERO

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:

30. april 2025 kl. 18:00, Fellesstua i Arnstein Arnebergsvei 7. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Ta kontakt med forretningsfører hvis du ønsker å få innkallingen tilsendt pr. post. Send epost til sverre.hermanstad@obos.no

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. Årsberetning og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fremtidig bruk av fellesstuene
8. Informasjonssaker
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ELSERO



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
Sverre Fuglerud 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 Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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

Årsberetning og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap/årsberetning
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Årsberetningen tas til informasjon.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 signert.pdf
- 2. 5831 Boligsameiet Elsero revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 45.000



Sak 7

Fremtidig bruk av fellesstuene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøte 2024 vedtok at «Årsmøtet slutter seg til forslag om å leie ut fellesstue i nr. 5 i 2 år og ber styret sette ned en arbeidsgruppe som legger frem forslag til fremtidig bruk og oppussing av de to fellesstuene for årsmøtet i 2025. Det er en forutsetning at beboerne i nr. 5 kan bruke fellesstua i nr. 7 på lik linje med de som bor i det bygget. Leieinntektene kan ikke brukes til noe annet oppussing av fellesstuene.» (Utdrag av vedtak 10)

En arbeidsgruppe bestående av Kjersti Knudsen, Thomas Tang, Margunn Sundfjord og Frank Arvid Hofsvøy (leder) har jobbet med saken i 2024-2025.

Spørreundersøkelse gjennomført høsten 2024

Arbeidsgruppen utarbeidet en spørreundersøkelse om fellesstuene, som ble sendt ut til beboerne både på e-post 17. oktober 2024 og levert på papir i alle postkassene rundt samme tidspunkt. Fristen ble satt til 31. oktober, og senere utvidet til 5. november. Det ble mottatt totalt 15 svar.

Oppsummering av spørreundersøkelsen

De fleste ønsket samme funksjon i begge fellesstuene. Det var et klart flertall som fortsatt ønsket en fellesstue med kjøkkenfunksjon, som kunne lånes for selskap mm. Flere ønsket også at det ble mulighet for overnatting i fellesstuene. Mange nevnte behov for oppgradering og fornying av møblelementet, med mer funksjonelle møbler. Det ble blant annet nevnt mer fleksible nye bord og stoler, ny og bedre belysning, maling av vegger, ny kjøkkendel og sovesofa.

Styrets innstilling

Mer detaljert plan til årsmøte 2026

Arbeidsgruppen har ikke hatt kapasitet til å komme lenger pr. i dag, på grunn av stor arbeidsmengde i styret siste året. Arbeidsgruppen foreslår å jobbe videre mot årsmøtet 2026, med å se på og utarbeide prisoverslag, se på mulighet for å søke støtte (kommunen - tilskudd til alternative boformer, Husbanken, legat, etc.), og ellers se på hva som må gjøres, mm. Vi vil også ha bedre oversikt over sameiets økonomi etter at takprosjekt er ferdigstilt og salg av utleieleilighet er gjennomført.

Forslag til vedtak

Arbeidsgruppen foreslår å jobbe videre mot årsmøtet 2026.

Sak 8

Informasjonssaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

A. Takarbeidet

B. Salg a utleieleiligheten



C. Vedlikehold av callinganlegg

Forslag til vedtak

Sakene tas til orientering.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styreleder: Sverre Fuglerud (tar ikke gjenvalg)

Styremedlem: Frank Hofsåy (tar ikke gjenvalg)

Innstilling

Styreleder (2år) Periode: 2025-2027

Forslag: Hilde Holm

Styremedlem fra nr. 5 Periode: 2024-2026

Valgt: Knut Aschim

Styremedlem fra nr. 7 Periode: 2025-2027

Forslag: Borgar Hurum

Varamedlem fra nr. 5 Periode: 2025-2027

Forslag: Astrid Tokle Hovden

Varamedlem fra nr. 7 Periode: 2024-2026

Valgt: Kjersti Knudsen

Valgkomite fra nr. 5 (1år)

Forslag: Vilhelm Magnus Seyffarth

Valgkomite fra nr. 7 (1år)

Forslag: Gjenvalg: Gro Nøstebø

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hilde Holm

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Borgar Hurum



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid Tokle Hovden

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gro Nørstebø
- Vilhelm Magnus Seyffarth

Vedlegg

1. Forslag til nytt styre boligsameiet Elsero 2026 .pdf



Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2024

Boligsameiet Elsero

Virksomhetens art:

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierselskaper, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø:

Sameiet har ingen ansatte.

Det har vært noen krevende saker og situasjoner for styremedlemmene i 2024, men samarbeidet i styret har vært godt og omfattende.

Ytre miljø:

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses vanlig for et boligsameie.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter:

Selskapet driver ikke FOU.

Tillitsvalgte:

På ordinært sameiermøte 21. mars 2024 fikk styret følgende sammensetning:

Sverre Fuglerud nr. 5, Styreleder Valgt til årsmøtet 2026

Frank Hofsøy, 7, Styremedlem Valgt til årsmøtet 2025

Knut Aschim nr. 5, Styremedlem Valgt til årsmøtet 2026

Kjersti Knudsen, 7, Varamedlem Valgt til årsmøtet 2026

Thomas Tang nr. 5, Varamedlem Valgt til årsmøtet 2025

Hilde Holm, varamedlem nr 5, satt i styret frem til årsmøtet 2024.

Likestilling:

Sameiets styre består av 1 kvinne og 4 menn. inkl. varamedlemmene. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av Obos. Kontaktpersonen har vært Sverre Hermanstad. Styreleder har hatt jevnlig kontakt med forretningsfører gjennom hele perioden. Selskapets revisor har vært BDO.

Vaktmestertjenester/renholdstjenester:

Viken vaktmestertjenester AS har utført vaktmestertjenester for sameiet i 2024. Feiing, snømåking og strøing gjøres av Vaktmesterkompaniet og utføres i samarbeid med Villa Elsero både når det gjelder parkeringsplassen og området utenfor nr 5 og nr 3. Renhold Service Lesniewska leverer renholdstjenestene.

Forsikring:



Sameiet består av adressene Arnstein Arnebergs vei nr. 5 og nr. 7 i Oslo Kommune, med gnr. 3, bnr. 118. Sameiet er fullverdiforsikret i Protector Forsikring fra 20.02.2020, avtalenummer 1767162-1.1.

Møtevirksomhet:

Det har vært møter med ulike aktuelle leverandører av tjenester om oppfølging av ventilasjonsanlegg, etablering av fiber inkl. tilbud om TV-pakke og vurdering av takarbeider.

Styrets arbeid:

Det har vært avholdt 10 styremøter i 2024.

I tillegg har det vært mye kontakt på mail i styret.

Styret har hatt stort fokus på utbedring av takene, vaktmestertjenesten, vedlikeholdsarbeidet, installering av fiber, bruk av Obos sitt styrerom og Vibbo, økonomistyring og løpende oppgaver.

Som følge av dårlig isolasjon i en yttervegg ble det nødvendig med både utvendige og innvendige utbedringer.

Bodarealene i nr. 7 ble registrert og merket med seksjonsnummer.

T

re kompostkasser mot parken kom på plass under en av dugnadene med god innsats av flere beboere.

Nye felles beplantninger har blitt etablert.

Flere beboere har klaget på sjenerende lukt i nr 7. Styret har tatt grep for å fjerne dette problemet.

Planen var å gjøre mindre utbedring av takene. Men da det viste seg at vedlikeholdsbehovet var langt større enn forventet har styret innhentet flere tilbud på mer omfattende takarbeider som vil være av et slikt omfang at det også vil kreve finansiering ut over den kapitalen sameiet har. Endelig gjennomføring vil avgjøres av ekstra årsmøte i januar 2025.

I forbindelse med å få på plass fiber har det også vært en prosess for å velge kanal-pakke for TV og løsning ble valgt på eiermøte forsommeren 2024.

Etter vedtak på årsmøtet 2024 ble fellesstuen i nr 5 leid ut for 2 år fra 1. juli 2024. Leieinntektene skal brukes til å utbedre de to fellesstuene. Årsmøtet satte ned en arbeidsgruppe som skal legge frem forslag for årsmøtet i 2025 om fremtidig vedlikehold og bruk av fellesstuene.

Sosialt samvær:

Det ble gjennomført dugnad i april og oktober med svært god deltakelse.

Årsmøtet ble gjennomført i Villa Elsero, og i tilknytning til årsmøtet ble det også informert om planer for utvikling av stedet.

Styrehonorar:

I 2024 ble det utbetalt styrehonorar med til sammen kr 35.000,-

Økonomi:

Resultatregnskapet for 2024 viser et underskudd på 198.500 kr.

Det har ikke skjedd regnskapsmessige endringer etter årets slutt som vil få betydning for det endelige resultatet.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandlingen på årsmøtet. Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.



Sameiet hadde ved utgangen av 2024 gjeld på 5 063.264 kr.

Oslo, 31. mars 2025

Sverre Fuglerud /Sign.

Styreleder

Knut Aschim /Sign. Frank Hofsey /Sign.

Styremedlem Styremedlem



BOLIGSAMEIET ELSERO ORG.NR. 975 417 840, KUNDENR. 5831

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 599 929	1 512 052	1 605 000	1 657 725
Andre inntekter		0	1 428 863	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 599 929	2 940 915	1 605 000	1 657 725
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-3 102	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-22 000	-35 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-12 730	-18 669	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-58 830	-56 135	-59 500	-62 000
Konsulenthonorar	6	-74 944	-576 413	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-249 000	-4 791 879	-355 000	-155 000
Forsikringer		-80 500	-63 387	-76 500	-91 000
Kommunale avgifter	8	-251 989	-190 587	-225 500	-295 500
Energi/fyring	9	-72 883	-95 196	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 795	-244 875	-250 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-328 633	-308 935	-336 500	-349 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 371 239	-6 371 179	-1 444 500	-1 259 500
DRIFTSRESULTAT		228 690	-3 430 264	160 500	398 225
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 534	17 410	0	0
Finanskostnader	12	-381 991	-304 315	-359 000	-372 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-370 457	-286 905	-359 000	-372 000
ÅRSRESULTAT		-141 767	-3 717 169	-198 500	26 225
Overføringer:					
Udekket tap		-141 767	-3 717 169		





BOLIGSAMEIET ELSERO ORG.NR. 975 417 840, KUNDENR. 5831

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler		112 460	112 460
Andre varige driftsmidler		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER	13	112 461	112 461
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 177	173 975
Forskuddsbetalte kostnader		1 044	74 939
Andre kortsiktige fordringer	14	4 500	0
Driftskonto OBOS-banken		160 748	453 315
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	6
Sparekonto OBOS-banken		272 321	243 340
Innestående i andre banker		0	113 638
SUM OMLØPSMIDLER		450 790	1 059 212
SUM EIENDELER		563 251	1 171 673
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 553 105	-4 411 338
SUM EGENKAPITAL		-4 553 105	-4 411 338
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 053 764	5 486 233
Annen langsiktig gjeld	17	9 500	9 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 063 264	5 495 733
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 508	18 747
Leverandørgjeld		21 658	51 014
Påløpte renter		1 961	2 469
Annen kortsiktig gjeld	18	-35	15 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 092	87 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		563 251	1 171 673
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Boligsameiet Elsero

Sverre Fuglerud

Knut Iver Aschim

Frank Arvid Hofsføy





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	1 391 409
Felleskostnader leie	180 332
Parkering	27 000
Energi	1 188
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 599 929

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 730.





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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 565
Andre konsulentonorarer, OPAK AS	-64 379
SUM KONSULENTHONORAR	-74 944

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-168 781
Drift/vedlikehold elektro	-7 403
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 876
Drift/vedlikehold brannsikring	-356
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 500
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 085
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-249 000

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-208 492
Renovasjonsavgift	-43 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-251 989

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-72 883
SUM ENERGI / FYRING	-72 883

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 207
Annet driftsmateriale	-4 426
Vaktmestertjenester	-112 080
Renhold ved firmaer	-132 000
Snørydding	-37 959
Andre driftskostnader	-658
Andre kontorkostnader	-1 251
Kontingenter	-3 100
Gave, fradragsberettiget	-650
Bank- og kortgebyr	-4 297
Øreavrunding	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-328 633

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	11 120
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	414
SUM FINANSINNTEKTER	11 534



**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på pante- og gjeldsbrev lån, avsl.	-2 178
Renter og gebyr på pante- og gjeldsbrev lån	-379 813
SUM FINANSKOSTNADER	-381 991

NOTE: 13**ANLEGGSMIDLER**

	Maskiner	Bygning	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1	112 460	112 461
Regnskapsmessig verdi	1	112 460	112 461

Sameiet eier en vaktmesterleilighet, snr.22. Denne er oppført til kostpris og avskrives ikke.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, avsatt inntekt parkering 2024, fakturert i 2025	4 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 500

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løper til 30.09.2027	
Opprinnelig 2022	-1 000 000
Opplåning 2023	-4 500 000
Nedbetalt 2022 og 2023	321 497
Nedbetalt i år	124 739
	-5 053 764
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 053 764

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**



Depositum Parkerings oblater	-9 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-9 500

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET ELSERO.

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

Andre forhold

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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DNHYP-DEETV-04EPH-AY7FY-H34U-4ZA05



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."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-25 20:04:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DNHYP-DEETV-04EPH-AY7FY-H34U-4ZA05

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller vår revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 5831 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET ELSERO

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.