



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 25.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 066 813	3 388 225
Sum inntekter		3 066 813	3 388 225
Kostnader			
Lønnskostnad		116 953	116 953
Annen driftskostnad		2 472 260	2 695 378
Sum kostnader		2 589 213	2 812 331
Driftsresultat		477 600	575 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 733	7 685
Sum finansinntekter		14 733	7 685
Annen finanskostnad		231 879	183 938
Sum finanskostnader		231 879	183 938
Netto finans		-217 146	-176 253
Resultat før skattekostnad		260 454	399 641
Årsresultat		260 454	399 641
Totalresultat		260 454	399 641
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 454	399 641
Sum overføringer og disponeringer		260 454	399 641



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		116 441	117 517
Sum fordringer		116 441	117 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		728 482	1 188 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728 482	1 188 627
Sum omløpsmidler		844 924	1 306 180
SUM EIENDELER		844 924	1 306 180

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 764 659	3 025 113
Sum opptjent egenkapital		-2 764 659	-3 025 113
Sum egenkapital		-2 764 659	-3 025 113
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 338 993	4 082 113
Sum annen langsiktig gjeld		3 338 993	4 082 113
Sum langsiktig gjeld		3 338 993	4 082 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 535	1 275
Leverandørgjeld		203 834	234 983
Annen kortsiktig gjeld		25 221	12 922
Sum kortsiktig gjeld		270 590	249 180
Sum gjeld		3 609 583	4 331 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		844 924	1 306 180



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359761

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 983 757 901
ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 066 813	3 388 225
Sum inntekter		3 066 813	3 388 225
Kostnader			
Lønnskostnad		116 953	116 953
Annen driftskostnad		2 472 260	2 695 378
Sum kostnader		2 589 213	2 812 331
Driftsresultat		477 600	575 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 733	7 685
Sum finansinntekter		14 733	7 685
Annen finanskostnad		231 879	183 938
Sum finanskostnader		231 879	183 938
Netto finans		-217 146	-176 253
Resultat før skattekostnad		260 454	399 641
Årsresultat		260 454	399 641
Totalresultat		260 454	399 641
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 454	399 641
Sum overføringer og disponeringer		260 454	399 641



Organisasjonsnr: 983 757 901
ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		116 441	117 517
Sum fordringer		116 441	117 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		728 482	1 188 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728 482	1 188 627
Sum omløpsmidler		844 924	1 306 180
SUM EIENDELER		844 924	1 306 180
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 764 659	3 025 113
Sum opptjent egenkapital		-2 764 659	-3 025 113



Sum egenkapital	-2 764 659	-3 025 113
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 338 993	4 082 113
Sum annen langsiktig gjeld	3 338 993	4 082 113
Sum langsiktig gjeld	3 338 993	4 082 113
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 535	1 275
Leverandørgjeld	203 834	234 983
Annen kortsiktig gjeld	25 221	12 922
Sum kortsiktig gjeld	270 590	249 180
Sum gjeld	3 609 583	4 331 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	844 924	1 306 180



Organisasjonsnr: 983 757 901
ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5244

Elmholt III Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Elmholt III Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 19:00, Laboratoriet på Skøyen, 2 etasje. Harbitzalléen 3, 0275 Oslo.

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.

Informasjonsmøte med Global Connect - kl. 19:45

Etter det formelle årsmøtet er gjennomført, vil en representant fra Global Connect komme innom for å presentere ny løsning for TV/bredbånd

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtekter punkt 18. Utomhusområdene - bruk og vedlikehold
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Elmholt III Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Robin William Johansen

Forslag til vedtak
Robin Johansen fra OBOS velges til møteleder

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.

Styrets innstilling
Vedtatt

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
Robin Johansen foreslås til å føre protokoll. Protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapporten - Styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118 300.

Styrets innstilling

Styrehonorar har i noen år vært 1500.- pr leilighet, og vi ser nå at gjennomsnittet for styrehonorar i OBOS for 2022 for sameier av samme størrelse som oss er på 1821.- pr leilighet. Vi tenker at økt honorar for en jobb kan lokke til seg mulige styremedlemmer og beholde eksisterende. Vi ønsker derfor å øke styrehonorar til 1820.- pr leilighet. For å lettere å få kandidater til styret ble vedtektene endret for noen år siden slik at vi ikke måtte ha 2 varamedlemmer i styret, men kan ha 1-2 varamedlemmer.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 118 300.-

Sak 7

Vedtekter punkt 18. Utomhusområdene - bruk og vedlikehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Når det kommer mye snø, må alle med åpne terrasser og balkonger måke dem slik at det ikke ligger snø oppetter vegger og dører over tid. Dette er viktig for å hindre fuktskader. Før man fjerner snø som berører naboer må man avtale tidspunkt og hvor snøen skal havne. Den som skal flytte snø til underliggende terrasse eller hage, må sørge for at snøen til slutt havner på et rimelig og avtalt sted. Alle som flytter snø må påse at det er trygt.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas og innlemmes i sameiets vedtekter punkt 18, nytt 5 ledd

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Hesselberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Cathrine Sigurdsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Virgin Daniel Olaru



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Hesselberg	Elmholt Allé 7
Styremedlem	Ida Karolin Carlsson	Elmholt Alle 12
Styremedlem	Christian Wadimir Hansson	Elmholt Alle 7
Styremedlem	Dag Langrind	Elmholt Alle 14
Varamedlem	Virgil Daniel Olaru	Elmholt Alle 14

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 III Boligsameie

Sameiet består av 65 seksjoner.

Elmholt III Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983757901, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 322

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

Elmholt III Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret i år har bestått av 4 menn og 1 kvinne. Styremedlemmene er representert i hver blokk. Vi har hatt 5 styremøter og styreleder har deltatt i begge styreledermøtene i Elmholt sameiene.

Etter vedtak på årsmøtet gikk sameiet til anskaffelse av 2 benker. En ble plassert under espalje utenfor EA7 og den andre ble plassert ved espalje ved innkjøringa til sameiet. Begge benkene ser ut til å være flittig i bruk, vi har tatt dem inn for vinteren for å kunne bevare dem lengre.

På årsmøtet ble avfallshåndtering på søppelrommet snakket om i etterkant av møtet. Det er mange som tilsynelatende ikke vet hva som skal kastes hvor og pappesker ble lagt i containere uten å flatpakke dem, slik at det ikke var plass til papiravfall. Styret har etter dette satt lapper og tydeligere merket hva som er papir/papp containere og hva som er restavfall containere. Vi bestilte i tillegg egne containere til papp/papir, og dessverre har det blitt mye mer tungvint for de fleste. Pappesker må nå deles i mindre biter for å få kastet dem som ønsket, men noen gir opp før de kommer så langt. Nå i februar blir det mye vann i søppelrom utenfor EA12 og EA14, og vi må prøve å finne en mer varig løsning på det.

Nabosameiet har måttet bytte mur og gjerde ned mot Sigurd Iversensvei siste år, pga av steinmur var av dårlig forfatning. Vår steinmur er av bedre steinkvalitet så den trengtes ikke å bli byttet, men med vårt gamle gjerde, gjorde at vår fasade fremsto slett, så snekker fikk laget et nytt gjerde som står godt mot nabosameiet's nye gjerde.

De små lufteverandaene (hjørneverandaene) i EA7 og EA14 har vi fått lagt ny panel på, da de gamle hadde dårlig konstruksjon og råteskade. Dette er et arbeid som ble gjort nå i høst.

I år har vi byttet ut flere vinduer enn noen gang i sameiet. Hovedproblemet har vært råte. Til tross for jevnlig vedlikehold er det noen vindu som er mer utsatt for vær og vind og får skade. Når vi får beskjed fra beboere om vindu problem, blir det en vurdering om hva vi skal gjøre. Tidligere har det vært brukt vaktmester som har tatt befaring. Nå når det ble så mye har vi tatt kontakt med en tømrer som tar befaringer og gjør en vurdering om vindu må byttes eller kan repareres. Dersom tømrer vurderer at beboer har gjort dårlig innvendig vedlikehold eller det er dårlig inn klima må beboer selv bære helt eller delvis kostnad for vindubytte eller vedlikehold.

Etter mange års bruk ser vi også at vindu mekanikken begynner å bli slitt. Det er viktig med jevnlig smøring av bevegelige deler, men disse metall delene har også begrenset levetid. Det er særlig problemer med det lille vinduet på kjøkkenet eller vinduene mot svalgangen. Disse vinduene fra 2. etg og opp, kan ikke byttes til vanlig vindu, pga av at svalgangen er rømningsvei. Nabosameiet byttet alle vinduene i sameiet ifjor, bortsett fra vinduene i svalgangen av denne grunn.

I vår hadde vi dugnad, en oppgave som vi vil oppfordre beboere å ta del i. Vi forskjønner området og blir kjent med våre naboene.

For flere år siden skiftet vi takpapp på taket. I tillegg til taket vårt på toppen av blokka har vi også flere verandaer som er tak for leiligheter under. Under betongelementene er det takpapp/membranen må også skiftes ut. Nå har vi fått en lekkasje i taket på leilighet under



Elmholt III Boligsameie

en slik veranda. Å skifte takpapp er omfattende og tar flere uker. Lekkasjen nå er i EA7 og vil bli utbedret iløpet av året.

Foruten denne vannlekkasjen har vi også hatt en forsikringssak med vann i annen leilighet, dette er nå utbedret.

Vi hadde planlagt å få asfaltert parkeringsplassen, men vi så at reparasjon av råteskadene på lufteverandaene ble dyrere enn vi hadde tenkt og nytt uplanlagt gjerde tok kapitalene som vi hadde tenkt å bruke, så det ble utsatt til 2024.

Vi har hatt mye problemer med inngangsdør i EA12 – men vi håper nå at denne er reparert for en stund.

Så har vi noen beboere med hage og med store trær. Disse bør ha en dialog med naboene på om bredde og høyde av trærne, slik at de blir beskåret. Vi har opplevd det før, sinne og støy naboer imellom.

Neste år har vi ikke så mange prosjekter på gang. Vi ser at maling i trapp og fellesrom ned mot inngang til garasje er spesielt slitt fra 2. etg og nedover, så vi har planlagt maling av det i alle blokker. Vi ser også at gjerdet forøvrig rundt sameiet begynner å bli veldig dårlig. Vi har derfor bedt om en vurdering av snekker for mulig utskifting av enkelte deler.

Så litt om sameiets økonomi. Som nevnt tidligere får vi nå stadig beskjeder om dårlige vindu/dører som sameiet må få gjort noe med. Vi har litt over 3 millioner i lån med en høy effektiv rente på 7,85. Det er renten sameiene får. Vi betaler like mye i rente pr. mnd som vi betaler ned på lånet. Vi betaler fortsatt på oppgraderingen som ble gjort på sameiet i 2006.

Nabo sameiet som har færre boenheter enn oss, har som nevnt skiftet ut nesten alle vinduene i 2023 og dette kostet over 6 millioner. Vinduene vi har idag er fra 1995. Vi har byttet noen vindu, men det er en dyr løsning å bytte enkeltvis. Dersom vi skal ha råd til å gjøre som nabosameiet å bytte flere vindu må fellesutgiftene økes kraftig, vi kan ikke male og tro at det er nok, men må kvitte oss med lånet og begynne å bygge egenkapital.

Sammen med flere andre elmholt sameier går vi over til ny TV/internett leverandør iløpet av høsten. Vi skifter fra Telia og går over til GlobalConnect som skal montere fiber i leilighetene. Alle i sameiet får internett med 1000/1000Mbps og kollektiv Riks TV favoritter 3, til ca samme pris som idag. Skal du ha opptaksmuligheter eller flere kanaler utover dette, må det bekostes selv. Sameiet binder seg til denne avtalen fram til 2032. Etter endt avtaletid overtar hvert sameie eierskap til sitt fibernett og kan evt. velge en annen aktør. Det vil komme mer informasjon om dette seinere.

I vinter når det har kommet ekstra mye snø har vi sett at det er behov for ytterligere regler som regulerer hva som skal gjøres med snøen på terrassene. Når det kommer mye snø, må alle med åpne terrasser/balkonger måke dem slik at det ikke ligger snø oppetter vegger og dører over tid. Dette er viktig for å hindre fuktskader. Så må det tas hensyn til dem som bor under når det skal måkes.



Elmholt III Boligsameie

Styrehonorar har i noen år vært 1500.- pr leilighet, og vi ser nå at gjennomsnittet for styrehonorar i 2022 for sameier av samme størrelse som oss er på 1821.- pr leilighet. Det er vanskelig å finne kandidater til styrejobb og styret tenker at honorar for en jobb kan lokke til seg mulige styremedlemmer. Styret som også er valgkomite, har spurt mange om å kunne ta på seg jobb i styret. Beboere forstår at et styre må vi ha, men det er mange grunner for å ikke delta i dette arbeidet. Om ikke annet kan kanskje honorar ha en virkning? Vi ønsker derfor å øke honoraret til 1820.- pr leilighet. For å lettere å få kandidater til styret ble vedtektene endret for noen år siden slik at vi har redusert antall varamedlemmer fra 2 til 1-2 varamedlemmer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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 drift/vedlikehold og lavere energikostnader enn forventet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 574 334. Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 962 000 til større vedlikehold som omfatter vannlekkasje fra terrasse ned i leiligheten under i Elmholt alle 7.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Elmholt III Boligsameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene og økning på kr 159 per seksjon for TV/internett fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELMHOLT III BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CYLP6-DV78F-UEUJQ-07LZL-BSNHO-S7F3C



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 039 178	3 354 306	3 042 000	3 601 000
Ladeinntekter EL-bil		26 235	0	20 000	30 000
Andre inntekter	3	1 400	33 919	4 200	12 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 066 813	3 388 225	3 066 200	3 643 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 453	-14 453	-14 500	-14 500
Styrehonorar	5	-97 500	-97 500	-97 500	-97 500
Revisjonshonorar	6	-9 622	-11 352	-8 000	-12 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-115 083	-110 640	-115 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-27 477	-56 446	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-669 677	-1 161 398	-793 000	-1 750 000
Forsikringer		-228 952	-208 513	-229 000	-252 000
Kommunale avgifter	9	-449 389	-363 076	-466 200	-522 000
Energi/fyring		-135 834	-188 342	-220 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-372 714	-318 603	-333 000	-387 000
Andre driftskostnader	10	-463 512	-277 008	-470 700	-469 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 589 213	-2 812 331	-2 806 900	-3 836 700
DRIFTSRESULTAT		477 600	575 894	259 300	-193 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 733	7 685	8 000	8 000
Finanskostnader	12	-231 879	-183 938	-217 000	-239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-217 146	-176 253	-209 000	-231 000
ÅRSRESULTAT		260 454	399 641	50 300	-424 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		260 454	399 641		



Elmholt III Boligsameie

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 548	8 663
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		100 628	94 192
Andre kortsiktige fordringer	13	10 265	14 662
Driftskonto OBOS-banken		311 849	263 814
Sparekonto OBOS-banken		416 634	924 814
SUM OMLØPSMIDLER		844 924	1 306 180
SUM EIENDELER		844 924	1 306 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-2 764 659	-3 025 113
SUM EGENKAPITAL		-2 764 659	-3 025 113
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 338 993	4 082 113
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 338 993	4 082 113
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 221	12 922
Leverandørgjeld		203 834	234 983
Påløpte renter		21 782	1 275
Påløpte avdrag		19 753	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		270 590	249 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		844 924	1 306 180
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Elmholt III Boligsameie

Oslo, 19.02.2024
Styret i Elmholt III Boligsameie

Fredrik Hesselberg /s/

Ida Karolin Carlsson /s/

Christian W. Hansson /s/

Dag Langrind /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 694 198
Kabel-TV	245 700
Garasje	79 200
Bodleie	22 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 041 578

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bodleie	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 039 178



Elmholt III Boligsameie

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 400
SUM ANDRE INNTEKTER	1 400

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 453
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 453

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 97 500.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 622.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-19 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 352
SUM KONSULENTHONORAR	-27 477

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Lars E. Strand	-383 144
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-383 144
Drift/vedlikehold bygninger	-109 192
Drift/vedlikehold elektro	-8 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 162
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 756
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 565
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 379
Kostnader dugnader	-1 330
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-669 677



Elmholt III Boligsameie

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-265 171
Feieavgift	-638
Renovasjonsavgift	-183 580
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-449 389

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 834
Vaktmestertjenester	-239 177
Vakthold	-95 900
Renhold ved firmaer	-108 840
Andre fremmede tjenester	-917
Trykksaker	-546
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-311
Telefon, annet	-1 650
Porto	-160
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 288
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-463 512

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 922
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 820
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	899
Andre renteinntekter	92
SUM FINANSINNTEKTER	14 733

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-231 879
SUM FINANSKOSTNADER	-231 879

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lading av kjøretøy mm	10 265
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 265



Elmholt III Boligsameie

NOTE: 14

AKSJEKAPITAL

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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-9 000 000
Nedbetalt tidligere	4 917 887
Nedbetalt i år	743 120
	-3 338 993
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 338 993



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598248. 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

2023	Ny panel på hjørneverandaer i EA7 og EA14
2022	LED lys og nytt armatur i garasjekjeller
2022	Ventilasjonsrens
2022	Maling av vindu 2.-5. etg uten tak
2021	Maling av gule boder og vindu i 1. etg uten tak
2019	Nye låser og overgang til nøkkelbrikker
2019	Montering av el bil lading i garasje
2018	Maling av svalganger
2018	Oppgradering av heis i EA12 og EA14
2016	Avløpsrens
2016	Ventilasjonsrens
2015	Maling av verandaside 2.-5.etg
2014	Taktekking
2012	Oppussing av fellesarealer, svalganger, tak, gulv, vegger og antiskli
2010	Nytt brannvarslingsanlegg
2005 -2006	Full rehabilitering av fasadene
1999-2001	Fasadebeising av bygningen

Vedlikeholdsplan: 2024 -2029

Oppgradering av gjerder i sameiet	2024
Maling av trapper kjeller til 2. etg.	2024



Elmholt III Boligsameie

Lekkasje fra veranda som er tak i bolig under	2024
Asfalt på parkeringsplass	2024
Bytte av lave lamper i sameiet	2025
Maling treverk fasade	2025
Brannsentral anlegg	2025
Heisbytte - oppgradering	2026
Rens av avløp	2026
Maling gule boder	2027
Rens av ventilasjonskanaler	2027
Maling av vegger i svalganger og inngangsparti	2027
Vedlikehold av andre terrasse membraner	2028
Maling av vindu uten tak	2029



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 5244 Selskapsnavn: Elmholt III Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

22 av 23

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.