



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

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, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 388 225	2 954 801
Sum inntekter		3 388 225	2 954 801
Kostnader			
Lønnskostnad		111 953	111 953
Annen driftskostnad		2 700 378	2 194 599
Sum kostnader		2 812 331	2 306 552
Driftsresultat		575 894	648 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 685	1 063
Sum finansinntekter		7 685	1 063
Annen finanskostnad		183 938	147 915
Sum finanskostnader		183 938	147 915
Netto finans		-176 253	-146 852
Ordinært resultat før skattekostnad		399 641	501 397
Ordinært resultat etter skattekostnad		399 641	501 397
Årsresultat		399 641	501 397
Totalresultat		399 641	501 397
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		399 641	501 397
Sum overføringer og disponeringer		399 641	501 397



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			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		117 517	100 198
Sum fordringer		117 552	100 233
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 188 627	881 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 188 627	881 437
Sum omløpsmidler		1 306 180	981 670
SUM EIENDELER		1 306 180	981 670

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 025 113	3 424 754
Sum opptjent egenkapital		-3 025 113	-3 424 754
Sum egenkapital		-3 025 113	-3 424 754
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 082 113	4 323 819
Sum annen langsiktig gjeld		4 082 113	4 323 819
Sum langsiktig gjeld		4 082 113	4 323 819
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 275	817
Leverandørgjeld		234 983	29 118
Annen kortsiktig gjeld		12 922	52 670
Sum kortsiktig gjeld		249 180	82 605
Sum gjeld		4 331 293	4 406 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 306 180	981 670



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357352

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 983 757 901
ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 388 225	2 954 801
Sum inntekter		3 388 225	2 954 801
Kostnader			
Lønnskostnad		111 953	111 953
Annen driftskostnad		2 700 378	2 194 599
Sum kostnader		2 812 331	2 306 552
Driftsresultat		575 894	648 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 685	1 063
Sum finansinntekter		7 685	1 063
Annen finanskostnad		183 938	147 915
Sum finanskostnader		183 938	147 915
Netto finans		-176 253	-146 852
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		399 641	501 397
Årsresultat		399 641	501 397
Totalresultat		399 641	501 397
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		399 641	501 397
Sum overføringer og disponeringer		399 641	501 397



Organisasjonsnr: 983 757 901
ELMHOLT III BOLIGSAMEIE

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			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		117 517	100 198
Sum fordringer		117 552	100 233
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 188 627	881 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 188 627	881 437
Sum omløpsmidler		1 306 180	981 670
SUM EIENDELER		1 306 180	981 670
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 025 113	3 424 754
Sum opptjent egenkapital		-3 025 113	-3 424 754



Sum egenkapital	-3 025 113	-3 424 754
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 082 113	4 323 819
Sum annen langsiktig gjeld	4 082 113	4 323 819
Sum langsiktig gjeld	4 082 113	4 323 819
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 275	817
Leverandørgjeld	234 983	29 118
Annen kortsiktig gjeld	12 922	52 670
Sum kortsiktig gjeld	249 180	82 605
Sum gjeld	4 331 293	4 406 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 306 180	981 670



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



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

5244 Elmholt III Boligsameie





Til seksjonseierne i Elmholt III Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 23 mars 2023 kl. 19 Ullern kirke, peisestua.

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 III Boligsameie 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 III Boligsameie
avholdes torsdag 23 mars 2023 kl. 19 Ullern kirke, peisestua.**

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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport for 2022
- B) Regnskap for 2022.
-Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Det kjøpes inn to benker til Sameie III, som plasseres i nærheten av inngangen til nr 7 og nær parkeringsplassen.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 27.2.2023
Styret i Elmholt III Boligsameie

Fredrik Hesselberg /s/ Ole Torbjørn Holmedal /s/ Dag Langrind /s/ Helene Tøsdal /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Hesselberg	Elmholt Allé 7
Styremedlem	Ole Torbjørn Holmedal	Elmholt Allé 12
Styremedlem	Dag Langrind	Elmholt Alle 14
Styremedlem	Helene Tøsdal	Elmholt Alle 7
Varamedlem	Reidun Sæthren Barthelemy	Elmholt Alle 14

Valgkomiteen

Erik Pettersen	Elmholt Alle 14
Camilla Tveråmo	Elmholt Alle 12

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Etter årsmøtet fikk styret 2 nye styremedlemmer, etter at et styremedlem flyttet og et styremedlem avsluttet etter 4 års styrearbeid. Kort tid etter årsmøtet flyttet enda et styremedlem og vi har også fått erstattet ham. I år har styret endelig kunne vært samlet fysisk på møtene og vi har avholdt 8 styremøter.

Gjennom alle år har vi hatt vedlikehold av bygningsmassen etter hva styret tenkte vi hadde behov for. Ifjor søkte vi profesjonell hjelp og ba om en tilstandsrapport fra OBOS prosjekt, for å få en grundig vurdering av bygningskonstruksjoner, fellesanlegg og uteanlegg. Det første utkastet av rapporten fikk vi april, og endelig rapport ble slutført i juni. Rapporten var omfattende og innbefattet elektro, VVS, heiser, garasjeområde, bygninger utvendig og innvendig mm. og endte i en vedlikeholdsplan med kostnadsestimater og vi fikk oversikt over tiltak som bør prioriteres. Rapporten viste at vi hadde gjort mye godt vedlikehold gjennom årene. Det var ikke noe store kostnadsmessige utfordringer i de første årene, og at vi må fortsette med generelt vedlikehold. Vi har nå fått en vedlikeholdsplan som vi følger.

Ifjor var styret usikker på om hva vi skulle gjøre med vinduer og verandadører, skulle de byttes eller males? Nabolagsrådet hadde bestemt seg for å bytte vinduer og dører. Vi hadde flere befaringer, blant annet med takstmannen fra OBOS, og vi ba beboere melde fra til styret hvis de hadde dårlige vindu og verandadør. Her fikk vi noen tilbakemeldinger og vi kontaktet egen tømrer for å se nærmere på dette.

På bakgrunn av tilbakemeldingene vi fikk, kom vi fram til at vindu/verandadører var godt nok vedlikeholdt og holder noen år til. Vi vurderte det også slik at miljømessig er det bedre å vedlikeholde enn å kjøpe nytt, samtidig som montering av nye vindu er kostbart. Vi har fortsatt noen millioner i lån etter oppgraderingen av sameie i 2006. På bakgrunn av dette avventer vi nå med å bytte vindu og fortsatte å male vinduene enda en gang. Vi ser at det er ulik slitasje på vindu med tak og uten tak. Det er grunnen til at vindu som ikke har tak overbygg, ble malt i år. I sommer når malerjobben ble gjort, oppdaget malerne likevel vindu med råte som ikke er mulig å redde med vedlikehold og som måtte skiftes. Og tømrer har vært på befaring hos beboere som hadde dårlige vindu. Beskjeden fra ham var at noen hadde feil med ventilasjonen noe som ødela vinduene innenfra pga fuktighet. Noen hadde gjort dårlig innvendig vedlikehold med smøring av mekanikken og innvendig maling.

I løpet av våren har vi hatt rens av ventilasjonskanalene. Vi fikk etter ønske påtegnet leilighetsnummer på den enkelte ventilasjonsviften i kjelleren. Leilighetene i de nederste etasjene ventilerer matos fra kjøkkenviften ned i kjelleren, og dersom det blir mye røyk har dette tidligere utløst brannsensorene i garasjen som har utløst brann sirenene for alle blokkene. Dette har heldigvis ikke skjedd i 2022. Med leilighetsnummer på ventilasjonsviften vil vi nå lettere finne fram til rette leilighet.

I vår hadde vi også som vanlig besøk fra Norsk Brannvern som besøker alle leiligheter og bytter batteri til røykvarsler og sjekker brannvern og slukke midler. Firesafe tester brann sirenene.

I løpet av året har det blitt utført vedlikehold av gul søppelbod utenfor EA12/EA14 som hadde råte. Flere bord er skiftet ut, det har blitt luftigere og bærende materiale har fått metallbeslag.

På slutten av året oppgraderte vi garasjelys, med bedre lyststoffrør og bevegelses sensorer som slår lys når det oppdages bevegelser. Det er også blitt lysere i garasjen.



Utendørs har vi montert parkeringsskilt ved innkjøringa til parkeringsplassen, noe som har gjort det lettere å hindre uønsket parkering, og styret har jobbet hardt med å holde parkeringsplassen åpen slik at de som trenger parkeringsplass; hjemmetjenesten med helsepersonell, etc. får parkering. Vi henstiller andre som bor her å parkere i garasjen. Vi fikk tauet bort en bil i sommer, for eiers regning, en bil som var parkert for lenge.

I de andre Elmholt sameiene er det også aktivitet; som nevnt har nabosameie byttet vindu pga dårlig vedlikehold over år.

Fra et annet nabosameie har vi fått tilsendt nabovarsel i forbindelse med utbedring av nabosameiets mur som forvitrer mot Sigurd Iversens vei. Hos oss er muren bedre og har en annen kvalitet. Nabo sameie planlegger å gjøre noe med dette nå. Vårt sameie får ikke noe utlegg med dette.

Ifjor vinter hadde styret også en stor jobb i forbindelse med en innvendig vannlekkasje i en leilighet i EA12 som måtte tørkes, og under dette arbeidet ble det borret hull i hovedvannledningen til bygget, som gjorde at skadene ble enda større, spesielt i leiligheten som ble rammet. Vann fossset fra 4 etg. og nedover. Kjedelig for dem som ble rammet, og ekstra mye arbeid for flere.

Ifjor hadde vi dobbel innbetaling av husleie i juni og desember. Dette gav oss en god egenkapital slik at selv om «alt» har blitt dyrere økte vi kun fellesutgiftene med 5 % til nå. Med denne økningen av fellesutgiftene går vi akkurat i balanse.

Vi har tenkt å gjøre noe vedlikehold iår også. De små luftverandaene som blir utsatt for vær og vind i EA7 og EA14 er det oppdaget råte i veggene, og dette har vi tenkt å utbedre. Ellers ser vi at vi stadig har hull i asfalt på parkeringsplassen, så her tenker vi å asfaltere mer en bare hullene og håpe at det blir mer holdbart.

Beboerne er blitt flinke til å bruke hjemmesiden Vibbo og styret sender informasjon til alle beboere samtidig til denne siden, men også info til den enkelte beboer. Styret synes også at det er fint at beboere selv bruker kanalen for å informere om f.eks ledig parkeringsplass, funn av nøkler etc. uten å gå omveien via styret. Pga av Vibbo har vi nå avvirket styret's mobil telefon, og jeg tror vi er blitt bedre til å besvare henvendelsene nå enn da vi hadde mobil og sms. På Vibbo's tema sider står det mye god informasjon både for nye og gamle beboere. Vibbo kan også brukes av beboere som nabovarsel bare for din egen blokk, f.eks info om oppussing mtp støy.

Så noen oppfordringer; hos alle må det må gjøres innvendig vedlikehold. Vi ser at det oftest er problemer med utleie leiligheter. Det males ikke og smøres ikke, slik at dørene og vinduene til slutt ikke kan repareres. Vi opplever også at det oftere er ventilasjonsproblem i utleie leilighetene, og leilighetene får dårligere inneklima og som fører til fuktighet, med f.eks sopp, etc. Og for dere som leier ut leilighetene oppfordrer vi dere til å informere om at vi har husordensregler og vedtekter.

Helt til slutt, så er vi spent på hva som skjer på andre siden av Sigurd Iversens vei. Det var synd at gartneriet forsvant og det som kommer kan vel neppe bli bedre enn det vi hadde.



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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold samt høye energipriser. Ifjor da budsjettet ble laget var vi usikker på om hva vi skulle gjøre med vinduene. Det ble til at vi malte vindu og at vi oppgraderte det elektriske systemet i garasjekjeller, og disse 2 utgiftene var ikke med i budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger gjennom året 2022.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 057 000.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av veggene på lufteverandaene som har råte i EA7 og EA14.

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 vi 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 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2023.

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo document key: 572M3-T4LPG-P4J57-5CNLY-AEGOG-G44EF



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 354 306	2 915 448	3 350 000	3 042 000
Andre inntekter	3	33 920	39 353	24 200	24 200
SUM DRIFTSINTEKTER		3 388 225	2 954 801	3 374 200	3 066 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 453	-14 453	-19 500	-14 500
Styrehonorar	5	-97 500	-97 500	-97 500	-97 500
Revisjonshonorar	6	-11 352	-8 008	-8 000	-8 000
Andre honorarer	4	-5 000	-5 000	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-110 640	-107 520	-110 800	-115 000
Konsulenthonorar	7	-56 446	-20 747	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-1 161 398	-464 680	-682 500	-793 000
Forsikringer		-208 513	-194 845	-202 650	-229 000
Kommunale avgifter	9	-363 076	-412 028	-388 775	-466 200
Energi/fyring		-188 342	-188 259	-130 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-318 603	-287 939	-296 200	-333 000
Andre driftskostnader	10	-277 008	-505 573	-469 600	-470 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 812 331	-2 306 552	-2 460 525	-2 806 900
DRIFTSRESULTAT		575 894	648 249	913 675	259 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 685	1 063	8 000	8 000
Finanskostnader	12	-183 938	-147 915	-146 000	-217 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-176 253	-146 852	-138 000	-209 000
ÅRSRESULTAT		399 641	501 397	775 675	50 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		399 641	501 397		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 663	3 669
Kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		94 192	74 914
Andre kortsiktige fordringer	13	14 662	21 615
Driftskonto OBOS-banken		263 814	162 913
Sparekonto OBOS-banken		924 814	718 524
SUM OMLØPSMIDLER		1 306 180	981 670
SUM EIENDELER		1 306 180	981 670
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 025 113	-3 424 754
SUM EGENKAPITAL		-3 025 113	-3 424 754
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 082 113	4 323 819
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 082 113	4 323 819
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 922	18 914
Leverandørgjeld		234 983	29 118
Påløpte renter		1 275	817
Annen kortsiktig gjeld		0	33 756
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 180	82 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 306 180	981 670
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 14.02.2023

Styret i Elmholt III Boligsameie

Fredrik Hesselberg /s/

Ole Torbjørn Holmedal /s/

Dag Langrind /s/

Helene Tøsdal /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	2 586 348
Kapitalinnkalling juni og desember	431 058
Kabel-tv	245 700
Garasje	79 200
Bodleie	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 354 306

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	1 200
Lading av kjøretøy mm	31 620
Nøkler	600
Parkering	500
SUM ANDRE INNTEKTER	33 920

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 453
Andre honorarer	-5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 453

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 97 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 352.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-45 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 446
SUM KONSULENTHONORAR	-56 446

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Thorendal AS - Malerarbeider	-442 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-442 250
Drift/vedlikehold bygninger	-128 038
Drift/vedlikehold VVS	-50 964
Drift/vedlikehold elektro	-122 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-218 105
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 365
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 951
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 938
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-895
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 161 398

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-199 547
Feieavgift	-1 069
Renovasjonsavgift	-162 460
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-363 076

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 398
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 132
Driftsmateriell	-1 434
Lyspærer og sikringer	-849
Vaktmestertjenester	-66 208
Vakthold	-90 148
Renhold ved firmaer	-102 780
Andre fremmede tjenester	-1 149
Trykksaker	-1 233
Andre kontorkostnader	-284
Telefon, annet	-900
Porto	-520
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 323
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-277 008

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	666
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 290
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	723
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNTEKTER	7 685

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-183 893
Renter på leverandørgjeld	-45
SUM FINANSKOSTNADER	-183 938

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy mm	14 662
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 662

**NOTE: 14****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 verdøkninger

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. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-9 000 000
Nedbetalt tidligere	4 676 181
Nedbetalt i år	241 706
	-4 082 113
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 082 113



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår at styrets godtgjørelse holdes uforandret.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 97 500

4. Innkømne forslag

Forslagstiller: Jorunn Soug

Tittel på sak: Innkjøp av benker

Saksfremstilling: Mens man venter på biltransport, må man ofte stå en stund å vente. Da kunne det vært godt å ha en benk der.

Forslag til vedtak: Det kjøpes inn to benker til Sameie III, som plasseres i nærheten av inngangen til nr 7 og nær parkeringsplassen.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget



5. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ida K Carlsson Elmholt alle 12

Christian W Hansson Elmholt alle 7

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Fredrik Hesselberg Elmholt alle 7

Dag Langrind Elmholt alle 14

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Virgil D Olaru Elmholt alle 14

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Velges på årsmøtet

I valgkomiteen for Elmholt III Boligsameie

Erik Pettersen
Camilla Tveråmo



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.

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: 2023 - 2027

Asfaltering noe av parkeringsplass	2023
Reparasjon råte lufteveranda EA14 og EA7	2023
Bytte av lave lamper i uteområdet	2024
Maling av trapper - svalgangsgulv og felles rom kjeller	2024
Maling av verandaside	2025
Maling av vegger i svalganger og inngangsparti	2026
Rens av avløp	2026
Brannsentral anlegg	2026
Maling gule boder	2027
Heis - oppgradering EA7	2027
Rens av ventilasjonskanaler	2027



5244 Elmholt III Boligsameie

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: oeif@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.