



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 827 845
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT IV 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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 583 933	2 567 834
Sum inntekter		2 583 933	2 567 834
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	79 870
Annen driftskostnad		2 529 788	6 804 351
Sum kostnader		2 626 773	6 884 221
Driftsresultat		-42 840	-4 316 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 213	40 318
Sum finansinntekter		42 213	40 318
Annen finanskostnad		140 136	8 549
Sum finanskostnader		140 136	8 549
Netto finans		-97 923	31 769
Resultat før skattekostnad		-140 763	-4 284 618
Årsresultat		-140 763	-4 284 618
Totalresultat		-140 763	-4 284 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-140 763	-4 284 618
Sum overføringer og disponeringer		-140 763	-4 284 618



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 868	10 909
Sum fordringer		4 868	10 909
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		913 948	1 570 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		913 948	1 570 663
Sum omløpsmidler		918 816	1 581 572
SUM EIENDELER		918 817	1 581 573

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		872 245	731 482
Sum opptjent egenkapital		-872 245	-731 482
Sum egenkapital		-872 245	-731 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 706 482	2 192 376
Sum annen langsiktig gjeld		1 706 482	2 192 376
Sum langsiktig gjeld		1 706 482	2 192 376
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 788	739
Leverandørgjeld		27 939	100 796
Annen kortsiktig gjeld		39 853	19 144
Sum kortsiktig gjeld		84 580	120 679
Sum gjeld		1 791 062	2 313 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		918 817	1 581 573



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424663

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 827 845
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 983 827 845
ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 583 933	2 567 834
Sum inntekter		2 583 933	2 567 834
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	79 870
Annen driftskostnad		2 529 788	6 804 351
Sum kostnader		2 626 773	6 884 221
Driftsresultat		-42 840	-4 316 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 213	40 318
Sum finansinntekter		42 213	40 318
Annen finanskostnad		140 136	8 549
Sum finanskostnader		140 136	8 549
Netto finans		-97 923	31 769
Resultat før skattekostnad		-140 763	-4 284 618
Årsresultat		-140 763	-4 284 618
Totalresultat		-140 763	-4 284 618
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-140 763	-4 284 618
Sum overføringer og disponeringer		-140 763	-4 284 618



Organisasjonsnr: 983 827 845
ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

1 1

Sum varige driftsmidler

1 1

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

1 1

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

4 868 10 909

Sum fordringer

4 868 10 909

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

913 948 1 570 663

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

913 948 1 570 663

Sum omløpsmidler

918 816 1 581 572

SUM EIENDELER

918 817 1 581 573

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0 0

Sum innskutt egenkapital

0 0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	872 245	731 482
Sum opptjent egenkapital	-872 245	-731 482
Sum egenkapital	-872 245	-731 482
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 706 482	2 192 376
Sum annen langsiktig gjeld	1 706 482	2 192 376
Sum langsiktig gjeld	1 706 482	2 192 376
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 788	739
Leverandørgjeld	27 939	100 796
Annen kortsiktig gjeld	39 853	19 144
Sum kortsiktig gjeld	84 580	120 679
Sum gjeld	1 791 062	2 313 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	918 817	1 581 573



Organisasjonsnr: 983 827 845
ELMHOLT IV 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5249

Elmholt IV Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Elmholt IV 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:

14. mai 2024 kl. 18:00, Laboratoriet i Harbitz Alle, 2 etasje.

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.

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. Forslag til endring av vedtekter vedr garasjer
8. Forslag til endring av vedtekter om Vedlikehold
9. Forslag til oppdatering av husordensregler
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Elmholt IV 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.

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås 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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000, som i fjor. Altså ingen endring.

Styrets innstilling
Etter en vesentlig endring i fjor, finner styret det naturlig å beholde nåværende beløp.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.



Sak 7

Forslag til endring av vedtekter vedr garasjer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De husene som Steinar Moe eier skal trolig selges. Det hører 22 garasjeplasser til disse husene som ligger innerst i vår garasje. Hvis ny eier ønsker å leie ut disse til andre enn beboerne kan det medføre problemer med tilgang, manglende kontroll osv. Styret foreslår derfor å føye til en begrensning om at garasjene kun kan brukes av - og evt leies ut til (andre) beboere.

Eksisterende tekst: 17. Utfyllende bestemmelser Det tillegges årsmøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler, regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

Ny tekst: Retningslinjer om bruk av garasje: Garasjene er til bruk for beboere. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplasser til andre enn disse.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at forslaget godkjennes

Sak 8

Forslag til endring av vedtekter om Vedlikehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget er at det har vært flere problemer med vannlekkasjer knyttet til terrasser der det er lagt fliser på gulvet (spesielt på terrasser uten tak over). Disse leilighetene må rette opp dette slik at terrassen blir forskriftsmessig. Forslaget til oppdatering av vedtektene gjelder fremover for å unngå flere slike problemer.

12. VEDLIKEHOLD (ny tekst i kursiv)

Hver seksjonseier har fullt ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlike. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også innvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdør, samt eventuell utskiftning av disse.

Hver seksjonseier har videre ansvar for løpende utvendig vedlikehold av sine terrasser. Dette innebærer ihht eierseksjonsloven at sluk m.v. til enhver tid skal være åpne og at snø, vann ol ikke samler seg opp med fare for lekkasjer mot bygningen og underliggende seksjoner. Terrassene er konstruert slik at vann ikke skal renne inn mot bygningen. Det er derfor forbudt å montere fliser el på terrassegulv fordi det kan medføre at denne konstruksjonen ikke fungerer etter hensikten. Utvendige tregulv skal også vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Den ytre vedlikeholdsplikten for øvrig påhviler sameiet og omfatter blant annet tak og alle yttervegger som omslutter de enkelte seksjoner.

Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.



Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringen i vedtektene vedtas

Sak 9

Forslag til oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget til oppdatering av husordensreglene burde egentlig være unødvendig, men pga konkrete saker i sameiet har det vist seg nødvendig å presisere.

11. Det er forbudt å riste tepper, ryer o.l. over rekkverk, og *det er forbudt å kaste ting ned fra terrassene, sigarettneiper o.l.*

12. Grilling på verandaer og uteområder er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. *Det er videre ikke tillatt å røye på terrassene hvis det medfører sjenanse for naboer.*

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene i Husordensregler vedtas

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kai Eriksen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gaute Løge Pedersen
- Jørgen Nordli
- Lars Emblem

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kai Kristian Eriksen	Elmholt Alle 5
Styremedlem	Mia Bratt	Elmholt Alle 8
Styremedlem	Lars Petter Emblem	Elmholt Alle 10
Styremedlem	Jørgen Nordli	Elmholt Alle 5
Varamedlem	Gaute Løge Pedersen	Elmholt Alle 8

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 IV Boligsameie

Sameiet består av 53 seksjoner.

Elmholt IV Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983827845, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 326

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

Elmholt IV 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 PWC.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- I 2023 ble det avholdt 7 styremøter og hittil i år er det avholdt 3 styremøter.
- Det har vært avholdt 2 styreledermøter, der styrelederne i boligsameiene på Elmholt møtes og diskuterer felles interesser
- Det har vært diskutert å koble sameiet på et felles prosjekt for Elmholt-området med installering av fiberbredbånd. På grunn av mye graving og fysisk inngripen i leilighetene, og fordi TV-tilbudet som ble presentert ble vurdert som dårligere enn det vi har, valgte styret (Sammen med flere andre Elmholt-sameier) å ikke koble seg på dette i denne omgang.
- I tillegg har det vært diskutert mange saker knyttet til økonomi – herunder vurderinger av muligheter for nedbetaling av lån
- Tema har også vært flere vedlikeholdsaker som har ført til lekkasjer, samt brudd på husordensreglene. Utleie av leiligheter kan være en utfordring både med hensyn til nødvendig vedlikehold og husorden.
- Det er laget en velkomstmappe som vil bli sendt til alle nye eiere/leietakere ettersom vi får beskjed om dette. Denne inneholder sameiets vedtekter, husordensregler og mange praktiske ting, som for øvrig også kan finnes på Vibbo.

Fremtidige planer:

- Styret vurderer at det er behov for maling av noen bjelker i de øverste etasjene, og vil innhente tilbud på dette
- Styret vil for øvrig følge opp vedlikeholdsplanen fremover
- Det vil bli satt opp felles skilt om hundehold (båndtvang og bruk av poser) for alle sameiene på Elmholt-området



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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere renteøkninger. Dette blir delvis kompensert ved at sameiet har foretatt ekstraordinær nedbetaling på lånet i løpet av 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 834 236.



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 130 000 + kr 60 000 til større vedlikehold som omfatter maling utvendig i sameiet, hovedsakelig på sydsiden av boligene.

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 IV Boligsameie. Avtalen er reforhandlet i 2023, noe som innebærer en reduksjon av årlig premie på ca kr. 65 000.

Lån

Elmholt IV 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 at den delen av totale felleskostnader som omhandler TV/internett øker med kr 31 per seksjon fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elmholt IV Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elmholt IV Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 827 845, KUNDENR. 5249

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 581 296	2 567 834	2 581 000	2 601 000
Andre inntekter	3	2 637	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 583 933	2 567 834	2 581 000	2 601 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-9 870	-9 870	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-65 000	-65 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 000	-6 000	-8 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-101 783	-97 855	-102 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-5 814	-71 390	-117 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-808 067	-5 132 505	-762 000	-347 000
Forsikringer		-258 367	-231 568	-254 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-569 231	-477 349	-548 000	-662 000
Energi/fyring		-58 549	-74 863	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 520	-265 340	-278 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-438 957	-445 481	-384 000	-449 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 626 773	-6 884 221	-2 615 870	-2 312 280
DRIFTSRESULTAT		-42 840	-4 316 387	-34 870	288 720
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 213	40 318	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-140 136	-8 549	-39 000	-159 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-97 923	31 769	-34 000	-154 000
ÅRSRESULTAT		-140 763	-4 284 618	-68 870	134 720
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-3 553 136		
Udekket tap		-140 763	-731 482		



ELMHOLT IV BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 827 845, KUNDENR. 5249

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		53	53
Forskuddsbetalte kostnader		4 815	10 856
Driftskonto OBOS-banken		511 654	631 772
Sparekonto OBOS-banken		402 294	938 891
SUM OMLØPSMIDLER		918 816	1 581 572
SUM EIENDELER		918 817	1 581 573
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-872 245	-731 482
SUM EGENKAPITAL		-872 245	-731 482
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 706 482	2 192 376
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 706 482	2 192 376
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 853	19 144
Leverandørgjeld		27 939	100 796
Påløpte renter		11 181	739
Påløpte avdrag		5 607	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		84 580	120 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		918 817	1 581 573
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 02.04.2024
Styret i Elmholt IV Boligsameie

Kai Kristian Eriksen /s/

Mia Bratt /s/

Lars Petter Emblem /s/

Jørgen Nordli /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 196 576
Kabel-TV	269 028
Garasjeleie	115 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 581 296

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	2 637
SUM ANDRE INNETEKTER	2 637

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 745, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 814
SUM KONSULENTHONORAR	-5 814

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-97 500
Vindu Entreprenøren AS	-624 243
Refusjoner, Boligbygg Oslo KF	21 326
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-700 416
Drift/vedlikehold bygninger	-6 104
Drift/vedlikehold VVS	-3 050
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 744
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 419
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 485
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-808 067

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-365 521
Feieavgift	-893
Renovasjonsavgift	-202 818
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-569 231

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 021
Vaktmestertjenester	-249 162
Vakthold	-101 837
Renhold ved firmaer	-70 613
Andre fremmede tjenester	-780
Trykksaker	-1 511
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 745
Porto	-1 160
Bank- og kortgebyr	-3 128

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-438 957****NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 297
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 403
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 513

SUM FINANSINNTEKTER **42 213****NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-140 136
--------------------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER **-140 136****NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning	
Tilgang 2012	100 375
Avskrevet tidligere	-100 374

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1**

**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 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 7,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	7 624
Nedbetalt i år	485 894
	-1 706 482
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 706 482



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57019883. 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

2024 2022/2023	Diverse maling utvendig Vindusprosjekt	Alle vinduer (unntatt i svalganger med brannkrav) og verandadører skiftet
2021 2021	Nye postkasser Beskåret trær foran nr 10	De høye trærne foran nr 10 på parkeringsplassen er beskåret for å gi bedre lys til leilighetene.
2018 2017	Skifte til ledlys Maling av vinduer og dører det ikke er	I tillegg innkomne kabler til tavlerom tak over.
2016	Maling svalganger og tak i EA 5	Maling av trappeoppganger og tak i EA 10.
2015 2014	Beising av svalganger i EA 8 og 10 Rensing av avløpsrør og ventilasjonsrør	Utført av Power Clean AS
2013 2012	Oljing/beising av svalganger i EA 5 Rehabilitering av sameiets tak	Nytt takbelegg, nye beslag, skifte av sluk og andre komponenter.
2011 2007	Oppussing av fasadene Oljet sval- og trappeoppganger.	Rehabilitering av ventilasjonsanlegget ble vedtatt på årsmøtet 2007, styret har blitt gitt inntil kr 100 000,- til dette arbeidet.
1999 - 2005	Diverse rehabiliteringer	1999: Epoxybelegg i svalganger, trappehus og kjeller. Utføres av - S.A. Bakke. Ferdig sept.'99. Utskifting av garasjeport.



Skiftet låssylindre og innbruddssperrejern i bodromsdørene støttemur ved

garasjeinnkjørsel.

2000: Loggført inspeksjonskontroll i nr 10.

Malerarbeider utvendig.

Sveis-og beisearbeidene av spilene på svalgangene.

2002: TV anlegg for overvåking av garasjeanlegget og kjellergangene.

2003: Forandring av samtlige utluftingsrør for kloakk på takene.

2004: Utskifting av trespiler til aluminiumsspiler.

Montert takrenner under alle verandaer/svalganger hvor det ikke er tak over.

Saltimpregnert panel skiftet og malt

2005: Malt panel utvendig, samt vinduer og dører utvendig som bare kan utføres med lift

og vinduer og dører hvor det ikke er tak over.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 5249 Selskapsnavn: Elmholt IV Boligsameie

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.