



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 524 397
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT BOLIGSAMEIE VI
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		701 484	641 264
Sum inntekter		701 484	641 264
Kostnader			
Lønnskostnad		3 423	3 564
Annen driftskostnad		621 565	350 502
Sum kostnader		624 988	354 066
Driftsresultat		76 496	287 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 577	2 992
Sum finansinntekter		1 577	2 992
Annen finanskostnad		58 124	71 810
Sum finanskostnader		58 124	71 810
Netto finans		-56 547	-68 818
Ordinært resultat før skattekostnad		19 948	218 380
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 948	218 380
Årsresultat		19 948	218 380
Totalresultat		19 948	218 380
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 948	218 380
Sum overføringer og disponeringer		19 948	218 380



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		70 092	65
Sum fordringer		70 092	65
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 012	350 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 012	350 559
Sum omløpsmidler		300 104	350 624
SUM EIENDELER		300 104	350 624

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 064 109	1 084 057
Sum opptjent egenkapital		-1 064 109	-1 084 057
Sum egenkapital		-1 064 109	-1 084 057
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 225 025	1 379 858
Sum annen langsiktig gjeld		1 225 025	1 379 858
Sum langsiktig gjeld		1 225 025	1 379 858
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		291	337
Leverandørgjeld		117 755	43 083
Skyldige offentlige avgifter			141
Annen kortsiktig gjeld		21 142	11 261
Sum kortsiktig gjeld		139 188	54 822
Sum gjeld		1 364 213	1 434 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		300 104	350 624



Til seksjonseierne i Elmholt VI Sameie

Velkommen til sameiermøte:

Onsdag 1. mars 2017 kl. 18:00 i Elmholt Alle 3, hos Mollan.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Elmholt VI Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Elmholt VI Sameie
avholdes onsdag 1. mars 2017 kl. 18:00 i Elmholt Alle 3, hos Mollan.

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. ARSBERETNING FOR 2016

3. ARSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret, valgrotasjonsordning.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 06.02.2017
Styret i Elmholt VI Sameie

Tore Mollan /s/

Lisbet Gundersen /s/

Birgit Osnes /s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Mollan	Elmholt Alle 3
Styremedlem	Lisbet Gundersen	Elmholt Alle 3
Styremedlem	Birgit Osnes	Elmholt Alle 3
Varamedlem	Inger Rognlien	Elmholt Alle 3
Varamedlem	Sarah Helene Sjong	Elmholt Alle 3

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Elmholt VI Sameie

Sameiet består av 15 seksjoner.

Elmholt VI Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983524397, og ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Elmholt Alle 3

Gårds- og bruksnummer :
30 333

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Elmholt VI Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 701 484.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 624 988.

Dette er kr 34 747 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utarbeidelse av sameiets vedlikeholdsplan.

Resultat

Årets resultat på kr 19 948 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Merk at dette er resultatet før avdragene på sameiets lån. Sameiets lån er beskrevet i note 14 i regnskapet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 160 916.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017, og kostnadene er derfor budsjettert likt som i 2016.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 3 676. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt VI Sameie. Sameiet har ikke hatt forsikringsskader siden 2014.

Lån

Elmholt VI Sameie har lån i OBOS Banken. Siste innbetaling til lånet er august 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 06.02.2017
Styret i Elmholt VI Sameie

Tore Mollan /s/

Lisbet Gundersen /s/

Birgit Osnes /s/



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Elmholt VI sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elmholt VI sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.


Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 8. februar 2017
BDO AS


Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	701 484	641 232	701 000	701 000
Andre inntekter		0	32	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		701 484	641 264	701 000	701 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-423	-564	-500	-500
Styrehonorar	4	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Revisjonshonorar	5	-4 470	-4 248	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-35 920	-34 968	-36 335	-37 300
Konsulenthonorar	6	-59 159	-11 217	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-242 796	-32 452	-316 000	-71 000
Forsikringer		-61 248	-56 831	-61 000	-63 800
Kommunale avgifter	8	-88 623	-86 885	-87 800	-88 700
Energi		-10 544	-10 753	-15 000	-15 000
Kabel-/TV-anlegg		-42 120	-34 960	-37 500	-45 000
Andre driftskostnader	9	-76 685	-78 189	-88 100	-91 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-624 988	-354 066	-659 735	-430 400
DRIFTSRESULTAT		76 496	287 198	41 265	270 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 577	2 992	0	0
Finanskostnader	11	-58 124	-71 810	-63 000	-51 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-56 547	-68 818	-63 000	-51 000
ÅRSRESULTAT		19 948	218 380	-21 735	219 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		19 948	218 380		



BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		46	65
Kortsiktige fordringer	12	70 046	0
Driftskonto OBOS-banken		80 358	69 140
Sparekonto OBOS-banken		149 654	281 418
SUM OMLØPSMIDLER		300 104	350 624
SUM EIENDELER		300 104	350 624
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 064 109	-1 084 057
SUM EGENKAPITAL		-1 064 109	-1 084 057
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 225 025	1 379 858
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 225 025	1 379 858
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 142	11 261
Leverandørgjeld		117 755	43 083
Skyldig til offentlige myndigheter		0	141
Påløpte renter		291	337
SUM KORTSIKTIG GJELD		139 188	54 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		300 104	350 624
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.02.2017,
STYRET I ELMHOLT VI SAMEIE

Tore Mollan /s/

Lisbet Gundersen/s/

Birgit Osnes /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjefelleskostnader	39 420
Felleskostnader	662 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	701 484

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift av styrehonorar	-423
SUM PERSONALKOSTNADER	-423

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 3 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 640,- jf. Noten 9 om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 470

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-56 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 473
Multiconsult (førprosjekt)	-436
SUM KONSULENTHONORAR	-59 159

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Multiconsult (prosjektleder)	-3 213
Byggpartner AS (taktekking)	-200 515
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-203 728
Drift/vedlikehold VVS	-2 325
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 711
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 947
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 852
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 234
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-242 796

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-47 269
Renovasjonsavgift	-41 354
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-88 623

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 374
Skadedyrarbeid	-1 837
Driftsmateriell	-713
Lyspærer og sikringer	-897
Vaktmestertjenester	-28 094
Vakthold	-13 532
Renhold ved firmaer	-16 990
Snørydding/strøing	-3 584
Disponibelt rom til vaktmester i sameie III	-411
Trykksaker	-540
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 640
Porto	-1 125
Bankgebyr	-2 157
Velferdskostnader (servering dugnad)	-1 792
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 685

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 236
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	183
SUM FINANSINNTEKTER	1 577

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-57 314
OBOS-banken	-600
Renter på leverandørgjeld	-210
SUM FINANSKOSTNADER	-58 124

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

5297 Elmholt VII Sameie (fakturert i 2017)	5 122
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	64 924
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	70 046

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014

-1 658 830

Nedbetalt tidligere

278 972

Nedbetalt i år

154 833

-1 225 025

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 225 025



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til det sittende styre er foreslått satt til kr 3 000 for styreperioden 2016/2017.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret om rotasjonsordning for styret enn valgkomité



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter siden forrige sameiermøte der et har vært samarbeidsmøte mellom sameie 6 og sameie 7.

Det har vært et år med mye aktivitet for styret i sameiet – noen av sakene er:

1. Taket ble tekktet om i juni 2016 i samarbeid med de andre sameiene, der Stein Rognlien og Rolf Jakobsen stilte for å følge opp arbeidet. Det var noen få utfordringer med hensyn til HMS og riktige fakturabeløp, men ellers gikk jobben bra. Taket vil nå holde i 20+ år før det må tekkes på nytt.
2. Samarbeid med sameie VII – Vi har hatt et møte med nabosameie for å sikre samarbeid for garasje og øvrige fellesareal. Punkter som ble dekket var:
 - a. Dugnadssamarbeid - sameie VII ikke interessert
 - b. Heisbestilling og logg på hva som er gjort - kun styret i VI og VII kan bestille service
 - c. Papirbodrenovering - Deling av kostnader for renovering
 - d. Trappemaling - Kostnader ved å rette opp i mailingfeil
 - e. Utseende av bedd ved papirbod – Nå dekket med bark
 - f. Steingard mellom sameiene – er befart av kyndig og godkjent
 - g. Heistak – deling av heiskostander
 - h. Garasjeportservice – informasjon og samarbeid når noe skjer
3. Det var innbrudd i bodene midten av august 2016. Flere boder ble brutt opp og noen designerjakker ble stjålet. Det har blitt satt på brytningsbeslag på inngangsdør og boddør, som gjør innbrudd vanskeligere. Det er blitt sett på NOKAS runden og Jarand Narbuvoild har hjulpet med sin vektererfaring for gode tiltak.
4. I september 2016 var PowerClean på befaring/inspeksjon i bygget. Powerclean befarte ventilasjonen og avløpsrøret i leilighet 104 (Sjong). Røret var så tett at spylebil ble tilkalt og det ble spylt opp. Leiligheten ble valgt ut da det var mistanke om at det tettet seg pga typiske lyder ved fortetning.
5. OPAK var i november 2016 på bygginspeksjon for å kunne fortelle hva som må gjøres av vedlikehold de neste årene. Alle funn og forslag er beskrevet i deres rapport. Generelt er bygget i god stand, men har noen få mangler som må utbedres i de kommende årene.

Rapporten gir utgangspunktet for en generell vedlikeholdsplan med tilhørende balanseregnskap som forteller hva felleskostnadene skal være for å dekke disse arbeidene.

6. Styret har gått vaskerunden sammen med vaskefirmaet «Rene Trapper» da mye av jobben ikke har vært tilfredsstillende, som for eksempel gang mellom garasje og trapp.



7. Brannvernlovgivningen gjør styret ansvarlig for at hver bolig skal ha varslings og slukningsutstyr for brann, samt at det skal virke, vedlikeholdes og erstattes ved behov.

Derfor er det inngått en fellesavtale i alle sameier der FireSafe går på befaringsgang en gang i året hos sameierne og i garasje.

8. Styret avholdt dugnad i mai – med påfølgende hagefest. Dette var et vellykket arrangement.
9. Styret har gått 1 vernerunde i perioden
10. Styreleder deltar på felles møter for alle sameiene i Elmholt Alle.
11. OBOS sitt eget styrearbeidsrådet på nett er blitt brukt til å lage styremøteinkalinger, styremøteprotokoller og lagre alle avtaler som eksisterer i styret. Med andre ord, har styret gått fra papirversjon til nettverson.

Vaktmester

Elmholt VI Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Ajour Eiendomsdrift sammen med de andre Elmholt Sameiene. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med NOKAS om vakthold i samarbeide med sameie I til VII.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, oef@obos.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565708. 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 på telefon 02333, 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.



Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Elmholt VI Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Taktekking
2008 - 2009	Renovering av fasader
2005 - 2007	Rustet opp utearealer
2000 - 2001	Beising av fasader