



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 837 565
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT 2 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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 471 364	3 219 218
Sum inntekter		3 471 364	3 219 218
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	143 330
Annen driftskostnad		4 257 945	2 994 741
Sum kostnader		4 406 275	3 138 071
Driftsresultat		-934 911	81 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 378	4 948
Sum finansinntekter		14 378	4 948
Annen finanskostnad		71 241	65 579
Sum finanskostnader		71 241	65 579
Netto finans		-56 863	-60 631
Ordinært resultat før skattekostnad		-991 774	20 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-991 774	20 516
Årsresultat		-991 774	20 516
Totalresultat		-991 774	20 516
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-991 774	20 516
Sum overføringer og disponeringer		-991 774	20 516



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			
Andre fordringer		106 376	83 665
Sum fordringer		106 376	83 665
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 484 777	1 866 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 484 777	1 866 439
Sum omløpsmidler		1 591 153	1 950 103
SUM EIENDELER		1 591 153	1 950 103

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			164 351
Udekket tap		827 423	
Sum opptjent egenkapital		-827 423	164 351
Sum egenkapital		-827 423	164 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 349 994	1 649 994
Sum annen langsiktig gjeld		1 349 994	1 649 994
Sum langsiktig gjeld		1 349 994	1 649 994
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		447	344
Leverandørgjeld		836 943	60 422
Annen kortsiktig gjeld		231 192	74 993
Sum kortsiktig gjeld		1 068 582	135 759
Sum gjeld		2 418 576	1 785 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 591 153	1 950 103



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491487

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 837 565
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELMHOLT 2 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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 983 837 565
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 471 364	3 219 218
Sum inntekter		3 471 364	3 219 218
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	143 330
Annen driftskostnad		4 257 945	2 994 741
Sum kostnader		4 406 275	3 138 071
Driftsresultat		-934 911	81 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 378	4 948
Sum finansinntekter		14 378	4 948
Annen finanskostnad		71 241	65 579
Sum finanskostnader		71 241	65 579
Netto finans		-56 863	-60 631
Ordinært resultat før skattekostnad		-991 774	20 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-991 774	20 516
Årsresultat		-991 774	20 516
Totalresultat		-991 774	20 516
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-991 774	20 516
Sum overføringer og disponeringer		-991 774	20 516



Organisasjonsnr: 983 837 565
ELMHOLT 2 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			
Andre fordringer		106 376	83 665
Sum fordringer		106 376	83 665
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 484 777	1 866 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 484 777	1 866 439
Sum omløpsmidler		1 591 153	1 950 103
SUM EIENDELER		1 591 153	1 950 103
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			164 351
Udekket tap		827 423	
Sum opptjent egenkapital		-827 423	164 351



Sum egenkapital	-827 423	164 351
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 349 994	1 649 994
Sum annen langsiktig gjeld	1 349 994	1 649 994
Sum langsiktig gjeld	1 349 994	1 649 994
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	447	344
Leverandørgjeld	836 943	60 422
Annen kortsiktig gjeld	231 192	74 993
Sum kortsiktig gjeld	1 068 582	135 759
Sum gjeld	2 418 576	1 785 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 591 153	1 950 103



Organisasjonsnr: 983 837 565
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5247 Elmholt II Boligsameie





Til seksjonseierne i Elmholt II Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 6. juni 2023 kl. 18:30 i Ullern menighetshus, Holgerslystveien 22.

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 II 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 – som du finner bak i dette heftet - leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Elmholt II Boligsameie
avholdes tirsdag 6. juni 2023 kl. 18:30
i Ullern menighetshus, Holgerslystveien 22.**

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 FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

4. GODTGJØRELSER

- A) Honorar til styret
- B) Engangskompensasjon til styreleder for særskilt oppfølging av rehabiliteringen av muren, samt møtevirksomhet knyttet til oppfølgingen av vannlekkasjer på tak

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forbud mot flislegging av terrasse uten styrets samtykke
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 26.04.2023
Styret i Elmholt II Boligsameie

Johan Berg /s/ Lise Charlotte E Ingalls /s/ Janike Tangvald /s/
Johan-Fredrik Jæger Thaulow /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Berg	Elmholt Alle 18
Styremedlem	Lise Charlotte E Ingalls	Elmholt Alle 22
Styremedlem	Janike Tangvald	Elmholt Alle 16
Styremedlem	Johan-Fredrik Jæger Thaulow	Elmholt Alle 18

Valgkomiteen

Johan Berg	Elmholt Alle 18
Kristen Døssland	Elmholt Alle 16

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 II Boligsameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Elmholt II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983837565, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 320

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

Elmholt II 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 PWC.

Styrets arbeid

Det har siden siste årsmøte vært avholdt ti styremøter. I tillegg har styret hatt løpende kontakt og koordinering per e-post.

Det er i perioden kommet fire nye sameiere.

Styrets arbeid har i det siste året i det vesentlige vært fokusert på to forhold: Utbedring av taket i Elmholt Allé 22 for å finne årsaken til/ hindre ytterligere vannlekkasjer, samt rehabilitering av muren. Som tidligere opplyst bl.a. på orienteringsmøtet 25. oktober 2022, var dette tiltak som var absolutt nødvendige å iverksette av hensyn til sameiernes helse og sikkerhet.

Utbedring av taket var kostnadsestimert til ca én million kroner. Ved riving av takbelegg under terrassen i fjerde etasje i EA22 ble det avdekket merker etter sopp og fukt, samt betydelige skader av råte. Bl.a. var en bærende bjelke knyttet til balkongen ut mot Adventveien så rått at den ikke lenger var feste for balkongen.

Utbedringen utgjorde en betydelig arbeidsbelastning for styret. Styrets leder hadde en rekke befaringer av arbeidet underveis. Videre har det vært en lang rekke spørsmål som måtte avklares fortløpende mens arbeidet pågikk.

Grunnet skadeomfanget ble arbeidet betydelig mer langvarig og dyrere enn tidligere antatt, ca kr 1,7 mill. I tillegg kom kostnader til prosjektledelse fra OBOS Prosjekt.

Oppfølging av takseringsfirma og forsikringsoppgjør har også tatt tid der styrets leder har vært nødt til å purre på forsikringsselskapet flere ganger.

Arbeidet med muren har gått etter planen etter at Oslo kommune til slutt ga de nødvendige tillatelsene. Styrets leder har hatt den daglige oppfølging og det har medgått et stort antall timer til dette. Styret er bistått av OBOS prosjekt og har mottatt betydelig bistand fra vår prosjektleder. Arbeidet ser ut til å komme inn på budsjett, kr 5,1 mill. I tillegg kommer kostnadene til prosjektledelsen.

Til bruk av prosjektledelse fra OBOS Prosjekt bemerkes at styret ikke har den nødvendige kompetanse på bygg- og anleggsvirksomhet og det har vært helt nødvendig å få bistand. Dette har gitt styret trygghet i arbeidet.

Det har vært flere vannlekkasjer i sameiet det siste året i tillegg til den store skaden på taket beskrevet over. Det har nødvendiggjort befaringer og koordinering av håndverkere, forsikringsselskap mm. Særlig balkonger som sameierne har flislagt med faste fliser, skaper problemer og ekstra utgifter for fellesskapet da utett bygg ikke dekke av forsikringen. Styret vil minne de som har balkong eller takterrasse uten tak, om at snø og evt. is må måkes unna, spesielt foran terrassedør. Når for eksempel snø blir liggende langs husveggen og det smelter, oppstår det lett vannskader. Dersom sameiet påføres økonomisk tap som følge av skade påført forsettlig eller uaktsomt av en beboer, slik som at man ikke fjerner snø og is, kan sameiet kreve tapet erstattet av beboeren.



Det har vært forsøk på innbrudd i boder. Videre har det vært skadeverk på flere biler i garasjen, samt at det i EA 20 har vært flere tilfeller av mørklegging i kjelleren og et tilfelle der alle lysrørene ble knust. Styret følger derfor opp vurderingen av egnet kameraovervåking i bodområder, kjeller og garasjeanlegg, og ser dette i sammenheng med brannverntiltak. Blant annet er en kombinasjon av bruk av sensorer og flere kameraer i kjelleren til vurdering, samtidig som nødvendige personvern hensyn vil bli ivare tatt. Usikkerhet knyttet til økonomien i sameiet har imidlertid gjort at styret ikke har ønsket å inngå avtale om ytterligere dekning utover dagens.

Av samme grunn har styret heller ikke ønsket å søke om støtte til/ investere i solpaneler.

Styret har ellers fulgt opp den daglige driften med renhold, stadig kontakter med vaktmester mv.

Styret vil minne om byggenes alder og vise til at det nå vil bli et økende behov for rehabilitering i årene som kommer. Det må påregnes at det vil være nødvendig med utbedring av terrasser for å hindre nye vannskader. Videre begynner det å melde seg et vedlikeholdsbehov av trepanelet en rekke steder. Brannvinduer/ vanlige vinduer begynner å bli gamle og dårlige og må påregnes skiftet i overskuelig fremtid bare for å nevne noe av som må påregnes av kostnader.

Styret har som utgangspunkt at innkjøp og rehabiliteringer skal være etter innhenting av tilbud fra flere leverandører der man søker å balansere kvalitet, kostnad og tidsrelaterte behov. Noen ganger har det imidlertid kun kommet ett tilbud. Styret har også sett en egenverdi i å videreføre kontakt med håndverkere over tid, ettersom disse kjenner eiendommen fra før.

Ellers har det vært en jevn strøm av henvendelser om stort og smått. Det går mye tid med til å følge opp husordensreglene. Dessverre går det også mye tid med til å besvare spørsmål der informasjon allerede er gitt enten i tidligere innkalling til årsmøter eller velkomstmapper.

Det er ellers fortsatt for mye trafikk inne på Elmholt-området av biler med pizza, kolonialvarer mm. Det minnes om at det er mange barn som leker på området og at det er skiltet innkjøring forbudt på området med unntak av syke transport og varetransport. Sistnevnte må anses å gjelde gjenstander så store at det er urimelig å forvente at man skal bære det inn fra gaten. Styret oppfordrer fortsatt de som bestiller pizza eller andre varer som blir levert å be om at leverandørene ikke kjører inn på området med mindre det er nødvendig, og at de i så fall holder lav hastighet.

Det er positivt at mange beboere nå benytter seg av Vibbo, hvilket har medført en viss arbeidsbesparelse for styret. Vi legger ut så mye informasjon der som mulig slik at det lett kan finnes igjen. Det minnes om at hovedregelen etter årsmøtet 2021 er at informasjon kun sendt ut elektronisk.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader i 2022 samt andre inntekter.

Andre inntekter består av i hovedsak av kundeutbytte fra Gjensidige, se note 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold som beskrevet over.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 522 571.



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 6 300 000 til større vedlikehold som omfatter den tidligere beskrevne arbeidet med muren.

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 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 II Boligsameie.

Lån

Elmholt II 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 samt kapitalinnkalling på kr 1 000 000 den 01.01.23 og kr 500 000 den 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elmholt 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elmholt 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 20. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 837 565, KUNDENR. 5247

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 383 220	3 132 753	3 366 000	5 488 000
Antenneanlegg		47 581	46 587	46 500	47 581
Andre inntekter	3	40 563	39 878	2 200	1 800
SUM DRIFTSINTEKTER		3 471 364	3 219 218	3 414 700	5 537 381
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-23 330	-23 330
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-6 420	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-92 498	-88 753	-91 500	-96 500
Konsulenthonorar	7	-4 311	-10 931	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-2 272 879	-1 000 754	-975 000	-6 862 500
Forsikringer		-357 876	-323 250	-310 000	-393 000
Kommunale avgifter	9	-410 520	-404 000	-500 700	-534 000
Energi/fyring		-201 111	-189 912	-140 000	-226 000
TV-anlegg/bredbånd		-352 178	-334 759	-344 810	-369 000
Andre driftskostnader	10	-557 947	-635 963	-522 500	-507 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 406 275	-3 138 071	-3 063 840	-9 167 830
DRIFTSRESULTAT		-934 911	81 147	350 860	-3 630 449
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 378	4 948	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-71 241	-65 579	-58 000	-279 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-56 863	-60 631	-48 000	-269 000
ÅRSRESULTAT		-991 774	20 516	302 860	-3 899 449
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	20 516		
Fra opptjent egenkapital		-164 351	0		
Udekket tap		-827 423	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 544	0
Forskuddsbetalte kostnader		102 832	83 665
Driftskonto OBOS-banken		540 391	85 512
Sparekonto OBOS-banken		944 386	1 780 927
SUM OMLØPSMIDLER		1 591 153	1 950 103
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 591 153	1 950 103
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	164 351
Udekket tap	13	-827 423	0
SUM EGENKAPITAL		-827 423	164 351
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 349 994	1 649 994
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 349 994	1 649 994
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		231 192	74 993
Leverandørgjeld		836 943	60 422
Påløpte renter		447	344
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 068 582	135 759
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 591 153	1 950 103
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2023

Styret i Elmholt 2 Boligsameie

Johan Berg /s/

Janike Tangvald /s/

Lise Charlotte E Ingalls /s/

Johan-Fredrik Jæger Thaulow /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 036 518
Kabel-tv	318 816
Strøm elbil	23 750
Boder	7 200
Parkering	4 800
Avregning	-5 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 385 620

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 383 220

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	38 163
Parkering	2 400
SUM ANDRE INNETEKTER	40 563

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 125 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 997, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 311
SUM KONSULENTHONORAR	-4 311

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-372 340
Sweco Norge AS	-286 724
SKAPE ENTREPRENØR AS	-1 346 963
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 006 027
Drift/vedlikehold bygninger	-106 654
Drift/vedlikehold elektro	-16 197
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 938
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 828
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 981
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 075
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-180
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 272 879

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-247 258
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-161 339
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-410 520

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

Lokalleie	-2 500
Container	-2 655
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 717
Driftsmateriell	-649
Vaktmestertjenester	-342 222
Vakthold	-48 349
Renhold ved firmaer	-145 860
Andre fremmede tjenester	-1 259
Trykksaker	-1 121
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 997
Andre kontorkostnader	-442
Porto	-1 760
Bank- og kortgebyr	-3 415
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-557 947

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	809
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 459
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	110
SUM FINANSINTEKTER	14 378

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 241
SUM FINANSKOSTNADER	-71 241

NOTE: 13**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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012 -4 499 994

Nedbetalt tidligere 2 850 000

Nedbetalt i år 300 000

-1 349 994

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 349 994



4. GODTGJØRELSER

- A) Styrets ordinære godtgjørelse foreslås satt til kr 125 000.
- B) På grunn av behovet for særskilt oppfølging av rehabiliteringen av muren, samt møtevirkosomhet knyttet til oppfølgingen av vannlekkasjer på tak, har styreleder brukt langt mer tid til oppfølging enn det som anses som rimelig og normalt for styreleder i sameiet. Medgått tid inkluderer arbeid innenfor vanlig arbeidstid og behov for å ta fri fra jobb. Dette tilsier etter styrets øvrige medlemmers vurdering en engangskompensasjon i tillegg til styreleders ordinære styrehonorar. Det anmodes om årsmøtets tilslutning til at denne kompensasjonen settes til kr 20 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet noen forslag fra sameierne.

Styret fremmer et forslag om at det i husordensreglene inntas et forbud mot flislegging av terrassene uten styrets samtykke. Bakgrunnen for forslaget er erfaringen med flere vannlekkasjer inn i leiligheter fordi avstanden mellom terrassen og dørkarmen etc. blir for liten. Det medfører at vann lett trenger inn ved f.eks. dørkarmen og ned i leiligheten under. I EA 22 ble det vannskader over tre etasjer.

Styret mener derfor at for å få lov til å legge fliser på terrassene så må man binde seg til å legge en forsvarlig membran. Videre må døren på terrassen skiftes slik at man får en høyere terskel der membranen kan heves over gulvet.

Styret foreslår at det inntas et nytt punkt i husordensreglene:

Flislegging av terrasser er ikke tillatt uten styrets samtykke.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling presenteres på årsmøtet.

I valgkomiteen for Elmholt II Boligsameie

Johan Berg
Kristen Døssland



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57098341. 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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Elmholt II Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Åjour Eiendomsdrift AS i samarbeide med Elmholt sameie I- VIII. 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 Avarn Security om vakthold i garasjer, boder og fellesarealer i fellesskap med Elmholt sameie I-VII. De kan tilkalles ved støy og bråk nattetid, eller om man opplever truende situasjoner. Alarmtelefon: 915 02580

Renhold

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører på e-post oef@obos.no. Nøklerne er kodet og det skal ikke benyttes egenkopierte nøkler i sameiet da disse har lett til å knekke i låssylindren.

Garasjeåpner (type Diltec OG L4) bestilles hos Norport mot oppkrav/faktura tlf 32 16 13 10. Ny åpner må kodes av en ekstern og må derfor leveres styrets leder for koding.

Skilt til postkassen bestilles på posten.no. Alle postkasser skal ha skilt, håndskrevne lapper tillates ikke.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utbedring av større vannlekkasje fra taket i EA22 Planlegging av rehabilitering av mur.
2021	Rens av rør og ventilasjonskanaler Utbedring av adkomst til boligene Asfaltering av gangveiene i det lille atriet. Installert nødllys i alle kjellere/ garasjen.
2019	Nye søppelskur for EA 18-20-22 Infrastruktur lading elbil på 72 garasjeplasser Rens av ventilasjonskanaler i alle seksjoner Delvis fornyet rekkverk mot Sig. Iversens vei
2018	Utskifting av lysarmatur i garasjekjeller.
2017	Maling fasade og vinduer Rens av avløpsrørene i samtlige seksjoner Rens av ventilasjonskanalene og sjekk av vifter for samtlige seksjoner.
2016	Maling av fasader og vinduer. Bytte av varmtvannsberedere.
2015	Taktekking
2013	Rens av ventilasjonskanalene og avløp Det er installert et avfuktingsanlegg i bodkjeller i EA 18 for å bedre luftkvaliteten. Det er montert belysning med bevegelsessensor i utvendige søppelskur.
2013	Tre betydelige rørbrudd på bunnledninger reparert. Det er lagt teppeløper på svalgangene og ny elektronisk garasjeåpner er installert.
2012	Rehabilitering av heisene Skiftet elektronisk styring og dørmotorer, samt nytt elektrisk utstyr og oppgraderte alarmtelefoner.
2011	Rehabilitering av utvendige trapper mot Sig. Iversens vei. Betongen er reparert, skjeve og ujevne trinn rettes opp og trinnene får sklisikre skiferheller. Mot murveggen på sidene monteres beslag.
2009	REHABILITERINGSPROSJEKTET Prosjektet er avsluttet høsten 2009, med et nytt malingsstrøk på utskiftet panel, samt en sjekk av VVS-anlegget i den enkelte seksjon. Prosjektet er avsluttet godt innenfor det vedtatte budsjett, rest på byggekontoen er overført til sameiets driftskonto.



2007

VEDTATT
REHABILITERINGSPROSJEKT

På ekstraordinær sameiemøte 16.januar 2007 ble det vedtatt å gjennomføre et rehabiliteringsprosjekt innenfor en total kostnadsramme på 12 millioner kroner. Prosjektet finansieres ved en egenandel fra sameierne på 50 % fordelt etter sameiebrøken, og innbetalt innen den 01.mai 2007. Nødvendig lånebehov finansieres over sameiets ordinære budsjett, etter økning av fellesutgiftene med kr. 3,35 per m2/mnd fra 01.juli 2007.01.17. Prosjektet antas å starte i april 2007 og avsluttes i august.

Prosjektet vil omfatte:

- Utskifting av brannimpregnerte trespiler til pulverlakkerte aluminiumsprofiler
- Utskifting av skadet/råtten brannimpregnert og vanlig panel, som luftes.
- Utbedring av boder på terrasser, med nye tak og utskifting av panel.
- Montering av Steniplater på bodvegger og karnapper.
- Beising/maling av utvendig panel, samt vinduer/dører og utforinger.
- Tak over svalgang der dette fortsatt mangler (nr.18 og nr.22).
- Utskifting av råtten/skadet pergola.
- Nye dører (aluminium/glass) ved trappeinngang i nr. 16/18 og nr.22.
- Montering av list/beslag på topp grunnmurspapp for å hindre fuktig kjeller.
- Nye fundamentklosser under betongheller på terrasser.
- Nye takrenner og nedløp fra svalganger.



2005	Veranda mot EA22 fullstendig ombygget.	- Skjermtak over balkongdører enkelte steder. Bygget tak over svalgangen og montert takrenner i EA16. Membran på en takterrasse EA18 er skiftet ut.
2004	Utskiftning av vinduer og verandadører.	Ca 170 enheter skiftet, utført av Lutro Bygg AS. Ny garasjeport, delt kostnadene med Elmholt I Se.
2014	Kontroll av el -installasjoner	Nytt digitalnett for kabel-tv.



5247 Elmholt II 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: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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