



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 082 197  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 31.05.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 917082197

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 433 332	3 548 195
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 433 332</b>	<b>3 548 195</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	159 740
Annen driftskostnad		3 386 257	2 460 085
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 557 407</b>	<b>2 619 825</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-124 075</b>	<b>928 370</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		43 565	24 883
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 565</b>	<b>24 883</b>
Annen finanskostnad		278	65
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>278</b>	<b>65</b>
<b>Netto finans</b>		<b>43 287</b>	<b>24 818</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-80 787</b>	<b>953 188</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-80 787</b>	<b>953 188</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-80 787</b>	<b>953 188</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-80 787	953 188
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-80 787</b>	<b>953 188</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		95 825	75 569
Andre fordringer		180 114	289 935
Sum fordringer		275 939	365 504
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 648 289	1 570 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 648 289	1 570 056
Sum omløpsmidler		1 924 229	1 935 559
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 924 229</b>	<b>1 935 559</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 671 611	1 752 398
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 671 611</b>	<b>1 752 398</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 671 611</b>	<b>1 752 398</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		49 998	118 654
Annen kortsiktig gjeld		202 620	64 508
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>252 618</b>	<b>183 162</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>252 618</b>	<b>183 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 924 229</b>	<b>1 935 559</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 415779

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 917 082 197  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 30.05.2026



Organisasjonsnr: 917 082 197  
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 433 332	3 548 195
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 433 332</b>	<b>3 548 195</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	159 740
Annen driftskostnad		3 386 257	2 460 085
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 557 407</b>	<b>2 619 825</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-124 075</b>	<b>928 370</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		43 565	24 883
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 565</b>	<b>24 883</b>
Annen finanskostnad		278	65
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>278</b>	<b>65</b>
<b>Netto finans</b>		<b>43 287</b>	<b>24 818</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-80 787</b>	<b>953 188</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-80 787</b>	<b>953 188</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-80 787</b>	<b>953 188</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-80 787	953 188
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-80 787</b>	<b>953 188</b>



Organisasjonsnr: 917 082 197  
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		95 825	75 569
Andre fordringer		180 114	289 935
Sum fordringer		275 939	365 504
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 648 289	1 570 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 648 289	1 570 056
Sum omløpsmidler		1 924 229	1 935 559
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 924 229</b>	<b>1 935 559</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 671 611	1 752 398
Sum opptjent egenkapital		1 671 611	1 752 398



Sum egenkapital	1 671 611	1 752 398
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	49 998	118 654
Annen kortsiktig gjeld	202 620	64 508
Sum kortsiktig gjeld	252 618	183 162
Sum gjeld	252 618	183 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 924 229	1 935 559



Organisasjonsnr: 917 082 197  
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 694

VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

16. april 2026 kl. 18:00, Nabolagshuset, Petersborg, Sigurd Hoels vei 35..

### 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag: Endring vedtekter §4.2.2
8. Innkomne forslag: Brannalarm - kutte ut eksternt varsling
9. Innkomne forslag: Opprettelse av vedlikeholdsfond
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VERKSHAGEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Bjørnar Sollie er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Velges i årsmøtet



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 160 000.



Sak 7

## Innkomne forslag: Endring vedtekter §4.2.2

Forslag fremmet av:

Vadood Azadegan

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å sikre korrekt, rettferdig og etterprøvbar forvaltning av sameiets HC-parkeringsplasser, foreslås følgende tillegg/presisering i vedtektene § 4.2.2:

1. Det er en forutsetning for tildeling og fortsatt bruk av HC-parkeringsplass at behovet er reelt, aktuelt og knyttet til faktisk bruk i sameiet.
2. HC-parkeringsplass kan kun disponeres når den i hovedsak benyttes av kjøretøy som transporterer den personen HC-kortet er utstedt for, og hvor kjøretøyet faktisk benytter plassen i samsvar med formålet.
3. Styret kan kreve dokumentasjon på at vilkårene fortsatt er oppfylt, herunder:
  - at personen HC-kortet gjelder for er folkeregistrert bosatt i seksjonen
  - at HC-plassen brukes i samsvar med formålet
4. Dersom vilkårene ikke lenger er oppfylt, eller plassen åpenbart ikke brukes i samsvar med formålet (for eksempel ved bruk av kjøretøy uten synlig HC-kort eller til andre formål), kan styret trekke tilbake bruksretten og omdisponere plassen.

Formålet med presiseringen er å hindre misbruk, sikre likebehandling og beskytte seksjonseieres rettigheter, samtidig som reelle HC-behov ivaretas.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er ikke praktisk mulig å kontrollere punkt 1 og 2 i forslaget. Punkt 3 og 4 er ivaretatt i eksisterende vedtekter.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 8

## Innkomne forslag: Brannalarm - kutte ut eksternt varsling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet betaler i dag ca 30.000,- årlig i abonnement, samt at det påløper ca 3.000,- kr i tillegg for hver gang Securitas rykker ut etter utløst brannalarm. Slike tillegg kommer vanligvis 2-4 ganger i året.

Styret anser disse abonnementer og utrykninger som bortkastede penger, og forslår å kutte ut avtalen om at Securitas varsles ved utløst brannalarm.



Dagens løsning er slik at Securitas får beskjed ved utløst alarm, og de ringer da til oss i styret for å få vite om det faktisk brenner eller ei. Hvis de ikke får umiddelbar beskjed om at det ikke brenner, så drar de til bygget for å sjekke og å skru av alarmen. Dvs at de uansett ikke tilkaller brannvesenet før lenge etter utløst alarm, og beboere har hittil alltid allerede skrudd av alarmen før Securitas ankommer.

Vi vil derfor heller be alle beboere om sette seg inn i instruksene for å tilbake stille alarmen, og selvfølgelig å ringe brannvesenet dersom man oppdager noe som kan fremstå som brann.

#### Forslag til vedtak

Sameiet kutter ut ekstern varsling ved brannalarm.

Sak 9

### Innkomne forslag: Opprettelse av vedlikeholdsfond

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond for framtidig rehabilitering av sameiet.

Selv om det i dag ikke er noe akutt behov for rehabilitering vil det i fremtiden oppstå slitasje og behov for større prosjekter. Det er rett og rimelig at også dagens eiere bidrar til framtidig rehabilitering. Det vil lette den økonomiske utfordringen for sameiet i fremtiden om man allerede nå starter avsetning til denne type formål.

OBOS tilbyr flere spareprodukter tilpasset formålet.

Det mest aktuelle kan være noe som heter Nibor90. Dette er en sparekonto som gir god avkastning og har en lengere tidsperspektiv. Pengene kan kun tas ut med tre måneders varsel, men styret ser ikke dette som en utfordring ettersom dette uansett er et langsiktig spareprosjekt.

Det er verdt å merke seg at et uttak fra konto krever et årsmøtevedtak. Det er altså eierne som bestemmer når og hva pengene skal brukes på.

Styret ønsker først at det stemmes over saken, deretter at det stemmes over hvor mye hver eier skal spare per måned. Forslaget er at sameiet sparer 160 000,- per år, noe som tilsvarer ca 200,- kroner per seksjon hver måned eller 240 000,- per år, noe som tilsvarer ca 300,- kroner per seksjon hver måned. Beløpet fordeles etter brøk så det er vanskelig å gi et nøyaktig tall, men rundt de oppgitte summene.

Klarer sameiet dette vil det gi sameiet et langt gunstigere utgangspunkt den dagen større prosjekter må gjennomføres. Det vil nok også være positivt for verdien på leiligheten.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkomne forslag: Opprettelse av vedlikeholdsfond
- Mot Innkomne forslag: Opprettelse av vedlikeholdsfond



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hvert år skal sameiet spare 160 000,- kroner. Hver andel betaler inn etter eierbrøk.

2. Hvert år skal sameiet spare 240 000,- kroner. Hver andel betaler inn etter eierbrøk.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Gunnar Lyche

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Grydeland
- Martin Krogh Strøm

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristin Luo
- Stian Bakke Tornes



## Styrets årsrapport

Det foregående årets styre i Verkshagen Boligsameie ble konstituert i april 2025. Det foregående året er blant annet følgende arbeid gjennomført:

### Drift og vedlikehold

- Dugnad (mai 2025) Det ble gjennomført en vellykket vårdugnad med oppgaver knyttet til rydding i fellesområder, vedlikehold/oppgradering av utearealer og takterrasse, samt rengjøring av fordrøyningsbassenget.
- Garasje og fukt/vannproblematikk Styret har arbeidet med tiltak for å redusere vann/fukt i garasje og tilstøtende områder. Det er besluttet å - før vintersesongen 2026 / 2027 - fastmontere vifter høyt på vegg / tak for raskere opptørking i anlegget. Det er bestilt garasjevask til 20.04.26.
- Vaktmestertjenester Styret er i prosess med å vurdere alternative leverandører/tilbud ifm. utilfredsstillende kvalitet på dagens vaktmestertjenester tross oppfølging.
- Reklamasjon/utbedring: dør til takterrasse Det ble avdekket at tekking ikke var utført iht. byggt teknisk forskrift ved terskelen til dør til takterrasse, som har ført til vanninntrengning. Forholdet er fulgt opp overfor Veidekke (sak pågående), samt at det er gjennomført mindre utbedringer for å begrense uønsket vanninntrengning.

### Økonomi

- Budsjett og felleskostnader Styret vedtok budsjett for 2026, samt justering av felleskostnader med 7,5 % fra 01.01.2026. Leie for garasjeplasser ble økt med 5 % fra samme dato.
- Lading i garasje – påslag på forbruk Det ble vedtatt å innføre et påslag på 50 øre/kWh på strømforbruk ved lading i fellesgarasjen fra 01.10.2025, som bidrag til fremtidig vedlikehold av ladeinfrastruktur.
- Energikostnader (Norgespris) Styret besluttet å bestille Norgespris for både strøm og fjernvarme fra 01.10.2025, og vurdere strømleverandør/påslag videre ved behov.

### Annet

- Varme- og varmtvannsmålere (Techem) Målerne nærmer seg slutten av levetid. Styret har vurdert alternativ leverandør og innhentet pris for utskifting. Pga. høy kostnad - og at målerne fortsatt lever - er konklusjonen å avvente utskifting til det blir nødvendig (målerne slutter å fungere).
- Beboerkommunikasjon (Vibbo) Det er opprettet en åpen gruppe i Vibbo for beboer-til-beboer-kommunikasjon. Erfaringer hittil er at kanalen fungerer til formålet, og at beboerne benytter den aktivt for å låne p-plass o.l.



Til årsmøtet i Verkshagen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verkshagen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

### 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 23. mars 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



## VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917082197, KLIENTNR. 694

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 375 978	3 334 603	3 390 000	3 448 000
Ladeinntekter elbil		57 354	0	0	0
Andre inntekter		0	213 592	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 433 332</b>	<b>3 548 195</b>	<b>3 390 000</b>	<b>3 448 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-21 150	-19 740	-22 000	-23 000
Styrehonorar	4	-150 000	-140 000	-150 000	-160 000
Revisjonshonorar	5	-14 906	-11 875	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-131 055	-126 015	-133 000	-138 985
Konsulenthonorar		-32 999	-1 541	-18 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-969 088	-434 439	-661 000	-527 500
Forsikringer		-315 203	-227 661	-262 000	-350 000
Kommunale avgifter	7	-816 661	-744 630	-858 000	-906 000
Energi/fyring	8	-366 063	-132 101	-465 000	-445 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 216	-322 498	-354 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-455 066	-459 324	-507 000	-480 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 557 407</b>	<b>-2 619 825</b>	<b>-3 442 000</b>	<b>-3 217 845</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-124 075</b>	<b>928 370</b>	<b>-52 000</b>	<b>230 155</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	43 565	24 883	12 000	40 000
Finanskostnader	11	-278	-65	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>43 287</b>	<b>24 818</b>	<b>12 000</b>	<b>40 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-80 787</b>	<b>953 188</b>	<b>-40 000</b>	<b>270 155</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	953 188		
Fra opptjent egenkapital:		-80 787	0		



## VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917082197, KLIENTNR. 694

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 848	75 569
Forskuddsbetalte kostnader		18 420	94 241
Andre kortsiktige fordringer	12	9 977	0
Energiavregning	13	161 694	0
Driftskonto OBOS-banken		518 851	475 162
Sparekonto OBOS-banken		1 129 438	1 094 894
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 924 228</b>	<b>1 739 866</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 924 229</b>	<b>1 739 866</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 671 611	1 752 398
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 671 611</b>	<b>1 752 398</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		134 728	64 508
Leverandørgjeld		49 998	118 654
Energiavregning		0	-195 694
Annen kortsiktig gjeld	14	67 892	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>252 618</b>	<b>-12 532</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 924 229</b>	<b>1 739 866</b>



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 17.03.2026  
Styret i Verkshagen Boligsameie

Bjørn Gunnar Lyche	Stian Bakke Tornes	Hanne Grydeland
Marianne Idstad Thoresen	Abha Johar	



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	319 176
Felleskostnader brøk	2 638 116
Garasje	122 400
TV/bredbånd	283 404
Kabel-tv hybel	12 882
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 375 978</b>



### NOTE 3

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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 4

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-150 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 402

### NOTE 5

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 906
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-14 906</b>

### NOTE 6

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-243 957
Drift/vedlikehold VVS	-37 883
Drift/vedlikehold elektro	-337 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 024
Drift/vedlikehold heisanlegg	-121 247
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 828
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-98 099
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 626
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-18 703
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-969 088</b>

### NOTE 7

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-494 608
Renovasjonsgebyr	-322 053
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-816 661</b>

### NOTE 8

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-235 390
Andre fyringskostnader	-130 673
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-366 063</b>



### NOTE 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 957
Annen leiekostnad	-11 610
Vaktmestertjenester	-157 595
Vakthold	-35 298
Renhold ved firmaer	-169 983
Snørydding	-37 134
Andre driftskostnader	-17 125
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 402
Andre kontorkostnader	-1 033
Bank- og kortgebyr	-3 228
Øreavrunding	-6
Velferdskostnader	-695
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-455 066</b>

### NOTE 10

#### FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 177
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 544
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 204
Andre renteinntekter	1 641
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>43 565</b>

### NOTE 11

#### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-278
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-278</b>

### NOTE 12

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	9 977
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 977</b>



## NOTE 13

### ENERGIAVREGNING

#### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-400 314
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-400 314</b>

#### KOSTNADER

Techem	49 375
Fjernvarme	546 015
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>595 390</b>

Uoppgjorte avregninger (skyldig etter korrigering avregning 2024)	-33 381
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>161 694</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

## NOTE 14

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-67 857
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-67 892</b>



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.04.26

Selskapsnummer: 694 Selskapsnavn: VERKSHAGEN 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: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim