



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 661 312
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAGEBYEN TILLER 2
Forretningsadresse: Harald Torps veg 31
7091 TILLER

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: John Halvard Waatsveen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

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, 08.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 290 378	2 940 924
Sum inntekter		3 290 378	2 940 924
Kostnader			
Lønnskostnad	3	-165 445	-154 120
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	-2 569 962	-2 822 561
Sum kostnader		-2 735 406	-2 976 682
Driftsresultat		554 971	-35 758
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		39 926	26 969
Sum finanskostnader		-239	-36
Netto finans		39 687	26 933
Resultat før skattekostnad		594 658	-8 825
Årsresultat	10,13	594 658	-8 825
Overføringer til/fra annen egenkapital		594 658	-8 825



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre fordringer	10,12	0	232 125
Sum anleggsmidler		0	232 125
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer	11	309 338	288 950
Andre fordringer	11	392 407	184 832
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 617 757	1 182 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 319 502	1 656 492
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER		2 319 502	1 888 617
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 820 156	1 225 497
Sum egenkapital		1 820 156	1 225 497
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		315 864	309 484
Annen kortsiktig gjeld		183 483	353 635
Sum kortsiktig gjeld		499 347	663 120
Sum gjeld		499 347	663 120



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 319 502	1 888 617



Sameiet Hagebyen Tiller 2 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 882 572	1 523 306	1 882 578	1 957 881
Inntekter garasjer		336 000	339 903	336 000	336 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		662 400	630 144	662 400	721 660
Andre tillegg	1	256 728	326 896	263 064	272 464
Andre driftsinntekter	2	152 678	120 675	115 000	125 000
Sum driftsinntekter		3 290 378	2 940 924	3 259 042	3 413 005
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-20 445	-19 120	-20 300	-21 467
Styrehonorar		-145 000	-135 000	-145 000	-152 250
Forretningsførerhonorar		-126 250	-128 242	-140 000	-132 000
Honorar administrative tjenester		-43 356	-23 442	-10 000	-23 000
Eksterne honorar	4	-26 604	-50 830	-18 750	-19 500
Kontingent/felleskostnader	5	-97 920	-112 668	-97 920	-97 920
Drifts- og serviceavtaler	6	-379 673	-218 690	-323 000	-254 000
Vaktmestertjenester		-143 751	-90 027	-160 000	-160 000
Renholdstjenester		-49 474	-47 343	-60 000	-53 000
Løpende vedlikehold	7	-166 394	-264 988	-200 000	-260 000
Periodisk vedlikehold	8	-37 550	-31 300	-300 000	-300 000
Elektroniske fellesavtaler		-644 890	-626 295	-662 400	-721 660
Forsikring		-343 509	-301 215	-350 000	-368 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-37 203	-7 282	-4 000	-4 000
Energi, felles		-363 475	-748 477	-552 828	-476 000
Andre driftsutgifter	9	-109 913	-171 762	-198 092	-198 400
Sum driftskostnader		-2 735 406	-2 976 682	-3 242 290	-3 241 197
DRIFTSRESULTAT		554 971	-35 758	16 752	171 808
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		39 926	26 969	10 000	20 000
Finanskostnader		-239	-36	0	0
Netto finansposter		39 687	26 933	10 000	20 000
Resultat før skattekostnad		594 658	-8 825	26 752	191 808
Ordinært resultat etter skatt		594 658	-8 825	26 752	191 808
ÅRSRESULTAT	10, 13	594 658	-8 825	26 752	191 808
Disponering av totalresultat:		594 658	-8 825	26 752	191 808
Overført til annen egenkapital		594 658	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-8 825	0	0

Org.nr: 823 661 312 - 1359



Sameiet Hagebyen Tiller 2 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Ørmerkede bankinnskudd	10, 12	0	232 125
Sum anleggsmidler		0	232 125
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	3 564	4 642
Forskutterte kostnader MBU		227 285	130 847
Periodiserte kostnader		305 774	284 308
Mellomregning Klare Finans	11	125 196	30 667
Opptjente renter		39 926	23 318
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 617 757	1 182 711
Sum omløpsmidler		2 319 502	1 656 492
SUM EIENDELER		2 319 502	1 888 617

Org.nr: 823 661 312 - 1359



Sameiet Hagebyen Tiller 2 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 820 156	1 225 497
Sum egenkapital		1 820 156	1 225 497
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		315 864	309 484
Forskudd kunder		41 874	245 297
Påløpte kostnader		141 609	108 338
Sum kortsiktig gjeld		499 347	663 120
Sum gjeld		499 347	663 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 319 502	1 888 617

Sted: _____, dato: _____

John Halvard Waatsveen
Leder

Helge Johnson
Styremedlem

Joar Onsøien
Styremedlem

Ragnhild Fredrikke Selvaag
Styremedlem

Ola Krokstad
Styremedlem

Org.nr: 823 661 312 - 1359



Sameiet Hagebyen Tiller 2 - Noter 2025

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Kontingent	97 920	90 720
Drift fjernvarmeanlegg	76 608	90 720
Tillegg TOBB-nøkkelen	57 600	43 200
Andre tillegg	24 600	102 256
Sum andre tillegg	256 728	326 896

Andre tillegg gjelder elbil-ladeabonnement.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2025	2024
Strømgift elbil	120 565	91 877
Viderefakturerings	3 375	0
Salg fra Vippsløsning	28 738	28 798
Sum andre inntekter	152 678	120 675

Viderefakturerings gjelder utskifting målere.



Sameiet Hagebyen Tiller 2 - Noter 2025

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	20 445	19 035
Reisekostnader	0	85
Sum personalkostnader	20 445	19 120

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	26 604	17 125
Honorar regnskapstjenester	0	16 236
Fakturerte tjenester	0	17 469
Sum eksterne honorarer	26 604	50 830

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	97 920	112 668
Sum felleskostnad velforening/sameie	97 920	112 668

Boligselskapet er underlagt Velforeningen Hagebyen Tiller Fellesarealer og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som drift og vedlikehold av fellesarealer.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Andre administrasjonsavtaler	0	4 164
Avtale om vakt- og sikringstjenester	9 270	1 377
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	87 360	7 865
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	551
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	144 478	58 207
Avtale om kontroll av el-anlegg	49 615	15 778
Avtale om adgangskontroll og dører	28 050	64 969
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	60 899	65 778
Sum drifts- og serviceavtaler	379 673	218 690

Org.nr: 823 661 312 - 1359



Sameiet Hagebyen Tiller 2 - Noter 2025

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	94 183	194 292
Reparasjon og vedlikehold garasjer	0	9 931
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	45 449	26 329
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	594	25 376
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	20 196	8 402
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 279	0
Reparasjon og vedlikehold annet	693	658
Sum vedlikehold	166 394	264 988

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	37 550	31 300
Sum periodisk vedlikehold	37 550	31 300

Periodisk vedlikehold gjelder ferdigstilling rørleggerarbeid sanitærom.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	79 849	78 776
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 021	35 754
Kontorrekvisita, trykksaker	180	559
Drift maskiner	0	25
Gaver	529	725
Kostnader vedr. styrearbeid	4 456	477
Generalforsamling/årsmøte	4 000	7 000
Bankgebyrer	1 028	2 589
Andre gebyrer	13 510	32 867
Tilskudd bomiljø	689	92
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 648	10 620
Julebord/styresamling	0	2 280
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	109 913	171 762



Sameiet Hagebyen Tiller 2 - Noter 2025

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	993 373	1 002 204
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	594 658	-8 825
Overført øremerkede midler	0	-7
Uttak øremerkede midler	232 125	0
Årets endring i disponible midler	826 783	-8 831
Disponible midler i periodens slutt	1 820 156	993 373
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	232 125	232 118
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	0	7
Årets benyttede midler av vedlikehold	-232 125	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	0	232 125
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 820 156	1 225 497

Uttak av øremerkede midler omhandler regnskapsmessig ompostering.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	0	232 125
Sum øremerkede bankinnskudd	0	232 125
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	7	7
Bankinnskudd	1 617 751	1 182 704
Sum bankinnskudd	1 617 757	1 182 711

Bankinnskudd og øremerkede midler. Det er foretatt en regnskapsmessig ompostering, hvor midlene er overført fra konto for øremerket vedlikehold til en sparekonto.

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 225 497	1 234 322
Annen egenkapital 01.01	1 225 497	1 234 322
Årets resultat	594 658	-8 825
Annen egenkapital 31.12	1 820 156	1 225 497
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 820 156	1 225 497

Org.nr: 823 661 312 - 1359



Resultat og balanse med noter for Sameiet Hagebyen Tiller 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hagebyen Tiller 2

Styreleder	John Halvard Waatsveen (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Ragnhild Fredrikke Selvaag (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Joar Onsøien (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Ola Krokstad (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Helge Johnson (sign.)	11.02.2026

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAGEBYEN TILLER 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: IFLOA-XY1L2-462E-KY2CC-057J-UHLP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-18 07:21:34 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.