



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 825 577
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27
Forretningsadresse: Villaveien 21
1385 ASKER

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: 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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 994825577

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 863 440	2 400 000
Sum inntekter		2 863 440	2 400 000
Kostnader			
Lønnskostnad		181 452	177 130
Annen driftskostnad		2 228 895	2 156 196
Sum kostnader		2 410 347	2 333 326
Driftsresultat		453 093	66 674
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 243	3 284
Sum finansinntekter		2 243	3 284
Annen finanskostnad		241 670	248 501
Sum finanskostnader		241 670	248 501
Netto finans		-239 427	-245 217
Resultat før skattekostnad		213 666	-178 544
Årsresultat		213 666	-178 544
Totalresultat		213 666	-178 544
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		213 666	-178 544
Sum overføringer og disponeringer		213 666	-178 544



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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			
Kundefordringer		239	-35 365
Andre fordringer		281 908	277 548
Sum fordringer		282 147	242 183
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 511	282 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 511	282 900
Sum omløpsmidler		555 659	525 083
SUM EIENDELER		555 659	525 083

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 117 408	3 331 075
Sum opptjent egenkapital		-3 117 408	-3 331 075
Sum egenkapital		-3 117 408	-3 331 075
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 367 743	3 377 959
Sum annen langsiktig gjeld		3 367 743	3 377 959
Sum langsiktig gjeld		3 367 743	3 377 959
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 255	1 357
Leverandørgjeld		239 706	424 203
Skyldige offentlige avgifter		8 768	6 922
Annen kortsiktig gjeld		55 595	45 716
Sum kortsiktig gjeld		305 324	478 199
Sum gjeld		3 673 067	3 856 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 659	525 083



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347630

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 994 825 577
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27
Forretningsadresse: Villaveien 21
1385 ASKER

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: 18.03.2026

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, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 994 825 577
BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 863 440	2 400 000
Sum inntekter		2 863 440	2 400 000
Kostnader			
Lønnskostnad		181 452	177 130
Annen driftskostnad		2 228 895	2 156 196
Sum kostnader		2 410 347	2 333 326
Driftsresultat		453 093	66 674
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 243	3 284
Sum finansinntekter		2 243	3 284
Annen finanskostnad		241 670	248 501
Sum finanskostnader		241 670	248 501
Netto finans		-239 427	-245 217
Resultat før skattekostnad		213 666	-178 544
Årsresultat		213 666	-178 544
Totalresultat		213 666	-178 544
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		213 666	-178 544
Sum overføringer og disponeringer		213 666	-178 544



Organisasjonsnr: 994 825 577
BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

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			
Kundefordringer		239	-35 365
Andre fordringer		281 908	277 548
Sum fordringer		282 147	242 183

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 511	282 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 511	282 900

Sum omløpsmidler		555 659	525 083
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		555 659	525 083
---------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 117 408	3 331 075
Sum opptjent egenkapital		-3 117 408	-3 331 075



Sum egenkapital	-3 117 408	-3 331 075
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 367 743	3 377 959
Sum annen langsiktig gjeld	3 367 743	3 377 959
Sum langsiktig gjeld	3 367 743	3 377 959
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 255	1 357
Leverandørgjeld	239 706	424 203
Skyldige offentlige avgifter	8 768	6 922
Annen kortsiktig gjeld	55 595	45 716
Sum kortsiktig gjeld	305 324	478 199
Sum gjeld	3 673 067	3 856 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	555 659	525 083



Organisasjonsnr: 994 825 577
BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4655

BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2026 kl. 18:00, Velkontoret til Dikemark Vel, 2.etasje i administrasjonsbygget, Dikemarkveien 32.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forretningsførsel
8. Valgkomite
9. Valg av nye styremedlemmer
10. Valg av styreleder
11. Flytte lån
12. EI-billader
13. Endring av Husordensregler
14. Faste uker for dugnad

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27



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
Helga Færden 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
Kjersti Brustad-Silihagen og Berit Høgseth er valgt.



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 overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 65000

Sak 7

Forretningsførsel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter vedtak på årsmøtet i 2024 har styret hentet inn anbud på forretningsfører



Styrets innstilling

Sameiet har innhentet flere anbud og ønsker å gjøre avtale med OBOS om dette. Vi betalte i 2025 kr 64010 for regnskap og kr 13201 for revisjon. Totalpakken vi er tilbudt koster kr 97690 pr år, det er en ekstra kostnad Sameiet har råd til.

Forslag til vedtak

Avtalen vi i dag har med OBOS utvides til også å gjelde forretningsførsel.

Sak 8

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

To representanter skal velges til valgkomite og vil sitte i vervet for to år.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det velges en representant fra hver blokk.

Forslag til vedtak

Styret ber kandidater melde seg på årsmøtet

Sak 9

Valg av nye styremedlemmer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Helga Færden og Andreas Faanes Ørneberg trekker seg fra styret og to nye representanter skal velges for to år.

Forslag til vedtak

Styret ber kandidater melde seg på årsmøtet.

Sak 10

Valg av styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Av de tre styremedlemmene skal det velges en styreleder.



Forslag til vedtak

Styret ber kandidat melde seg på årsmøtet.

Sak 11

Flytte lån

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å se på andre bankers tilbud på lån for å sammenligne tilbud og renter.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på lån og flytte lånet om de finner et bedre tilbud for sameiet.

Sak 12

El-billader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret jobber med å finne løsning for å montere el-billadere på vår parkering. De vil lage forslag til løsninger og innhente kostnadsoverslag for arbeidet. I denne prosessen ønsker de samtidig å utvide parkeringen slik at hver leilighet får en fast parkeringsplass hver. Som et resultat av dette arbeidet er det naturlig at veien vil bli utbedret (asfaltert).

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å sette i gang arbeidet med å montere el-billadere, utvide parkeringsplasser og utbedre veien.

Sak 13

Endring av Husordensregler

Forslag fremmet av:

Berit Høgseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Forslag til vedtak

Punkt 1 Almennelige ordensregler, bokstav d) endres til følgende: Det er ikke tillatt med røyking eller bruk av åpen ild i oppganger eller på fellesarealer. Etter kl 23 er det ikke tillatt å røyke på balkongene eller slik at det er til sjenanse for beboere.

Sak 14

Faste uker for dugnad

Forslag fremmet av:

Kjersti Brustad Sillihagen

Krav til flertall:

Almennelig (50%)

Forslag til vedtak

Vårdugnad holdes i uke 19 på hverdag ettermiddag evt over 2 dager . Høstdugnad holdes i uke 41 i helgen.



Årsrapport 2025

Boligsameiet Villaveien 17-27

Boligsameiet Villaveien 17-27 ble opprettet i mai 2009. Boligsameiet ligger på Dikemark i Asker og består av 48 leiligheter.

Styret har i perioden bestått av tre faste medlemmer og to (henholdsvis en) vara, av dette er det en mann og fire kvinner.

Boligsameiet har to faste ansatte.

I perioden har det vært holdt 6 styremøter, to dugnader og et ekstraordinært årsmøte. På det ekstraordinære årsmøtet ble det vedtatt å endre vedtektene slik at det nå kun kreves en vararepresentant til styret.

Styret opprettet i april en ekstern e-post adresse slik at vi oppfyller lovens krav til dokumentasjon. Da vil skriftlig kommunikasjon kunne lagres og enkelt følge med til nye styrer og alle styremedlemmer ha tilgang.

Samarbeidet med det avgåtte styret har vært utfordrende og det nye styret har gjentatte ganger måtte etterlyse avtaler eller svar på spørsmål. Styret har derfor måtte bruke mye tid på å hente inn avtaler med eksterne leverandører, arbeidskontrakter og annen dokumentasjon som skal følge styret videre når det skiftes ut. Fremdeles er vi ikke i mål med dette arbeidet.

I september 2025 gikk avtalen om avdragsfrihet på lånet Boligsameiet har i OBOS ut, og styret vedtok å ikke forlenge dette. Det betyr at det er betalt både renter og avdrag på lånet fra september 2025.

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å hente inn anbud på forretningsfører. Da dette ikke ble gjort av forrige styre, er dette noe styret har jobbet med i høst.

Brannkontroll ble gjennomført i sommer, men på grunn av mangelfull kontroll måtte vi be de komme tilbake, og kontrollen ble avsluttet i desember.

Styret har sørget for reparasjon av brannslukningsutstyr som var notert i rapporten fra 2024.

Styret har videre hentet inn anbud på trappevask, men da sameiet ikke kan tilby strøm eller vann har firmaene ikke villet tilby sine tjenester. Styret har derfor reforhandlet kontrakten med vår ansatte og fått til en bedre avtale for begge parter.

I høst har det vært gjennomgang av kjellere og boder. Dette med bakgrunn i brannsikkerhet og forsikring om vi skulle oppleve f.eks innbrudd. Dette arbeidet er



dessverre ikke ferdigstilt da det har vært vanskelig å finne eiere til enkelte boder, og ting som står lagret ulovlig i kjellerganger.

Styret har sørget for utbytting av dørtelefon i nr 17, samt ferdig montering av den jobben som ble startet på i 2023. Dette var et arbeid som allerede var betalt for, men ikke ferdigstilt.

Styret har valgt å ikke lage budsjett for 2026. Dette er med bakgrunn i den manglende dokumentasjonen styret har. Vi mangler både kontrakter med leverandører og kontoutskrifter frem til mai 2025. Styret har likevel jobbet med et mål om å spare på utgifter og på den måten sikre Sameiet og beboere bedre økonomi. Dette har vi gjort gjennom å være bevisste på hva det brukes penger på og å sammenligne priser før innkjøp.

Boligsameiet har i 2025 avsluttet en skadesak med vårt forsikringsselskap.

Saker styret ønsker å jobbe videre med i 2026 er;

Utredning og montering av el-billadere

Flytting av stoppekraner i kjellerne

Brannvarsling i trappeoppgangene

Dikemark 26.03.2026



Styrets årsrapport

Årsrapport 2025

Boligsameiet Villaveien 17-27

Boligsameiet Villaveien 17-27 ble opprettet i mai 2009. Boligsameiet ligger på Dikemark i Asker og består av 48 leiligheter.

Styret har i perioden bestått av tre faste medlemmer og to (henholdsvis en) vara, av dette er det en mann og fire kvinner.

Boligsameiet har to faste ansatte.

I perioden har det vært holdt 6 styremøter, to dugnader og et ekstraordinært årsmøte. På det ekstraordinære årsmøtet ble det vedtatt å endre vedtektene slik at det nå kun kreves en vararepresentant til styret.

Styret opprettet i april en ekstern e-post adresse slik at vi oppfyller lovens krav til dokumentasjon. Da vil skriftlig kommunikasjon kunne lagres og enkelt følge med til nye styre og alle styremedlemmer ha tilgang.

Samarbeidet med det avgåtte styret har vært utfordrende og det nye styret har gjentatte ganger måtte etterlyse avtaler eller svar på spørsmål. Styret har derfor måtte bruke mye tid på å hente inn avtaler med eksterne leverandører, arbeidskontrakter og annen dokumentasjon som skal følge styret videre når det skiftes ut. Fremdeles er vi ikke i mål med dette arbeidet.

I september 2025 gikk avtalen om avdragsfrihet på lånet Boligsameiet har i OBOS ut, og styret vedtok å ikke forlenge dette. Det betyr at det er betalt både renter og avdrag på lånet fra september 2025.

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å hente inn anbud på forretningsfører. Da dette ikke ble gjort av forrige styre, er dette noe styret har jobbet med i høst.

Brannkontroll ble gjennomført i sommer, men på grunn av mangelfull kontroll måtte vi be de komme tilbake, og kontrollen ble avsluttet i desember.

Styret har sørget for reparasjon av brannslukningsutstyr som var notert i rapporten fra 2024.

Styret har videre hentet inn anbud på trappevask, men da sameiet ikke kan tilby strøm eller vann har firmaene ikke villet tilby sine tjenester. Styret har derfor reforhandlet kontrakten med vår ansatt og fått til en bedre avtale for begge parter.

I høst har det vært gjennomgang av kjellere og boder. Dette med bakgrunn i brannsikkerhet og forsikring om vi skulle oppleve f.eks innbrudd. Dette arbeidet er dessverre ikke ferdigstilt da det har vært vanskelig å finne eiere til enkelte boder, og til ting som står lagret ulovlig i kjellerganger.

Styret har sørget for utbygging av dørtelefon i nr 17, samt ferdig montering av den jobben som ble startet på i 2023. Dette var et arbeid som allerede var betalt for, men ikke ferdigstilt.

Styret har valgt å ikke lage budsjett for 2026. Dette er med bakgrunn i den manglende dokumentasjonen styret har. Vi mangler både kontrakter med leverandører og kontoutskrifter frem til mai 2025. Styret har likevel jobbet med et mål om å spare på utgifter og på den måten sikre Sameiet og beboere bedre økonomi. Dette har vi gjort gjennom å være bevisste på hva det brukes penger på og å sammenligne priser før innkjøp.

Boligsameiet har i 2025 avsluttet en skadesak med vårt forsikringsselskap.

Saker styret ønsker å jobbe videre med i 2026 er;

Utredning og montering av el-billadere



Flytting av stoppekraner i kjellerne

Brannvarsling i trappeoppgangene

Dikemark 26.03.2026



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 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 mistligheter 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 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 mistligheter 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 mistligheter 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 16:35:30 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: F7LL2-S55J-433TH5CZHEM8GV-WXK15

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillits tjenester, se <https://eu1.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.



BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27 ORG.NR. 994825577, KLIENTNR. 4655

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 863 440	2 400 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 863 440	2 400 000	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-116 452	-112 130	0	0
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 201	-11 588	0	0
Forretningsførerhonorar		-64 010	-61 549	0	0
Konsulenthonorar		-50 926	-22 824	0	0
Drift og vedlikehold	6	-85 166	-94 949	0	0
Forsikringer		-292 774	-248 249	0	0
Kommunale avgifter	7	-769 281	-761 743	0	0
Energi/fyring	8	-595 782	-585 765	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-219 290	-218 304	0	0
Andre driftskostnader	9	-138 465	-151 225	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 410 347	-2 333 326	0	0
DRIFTSRESULTAT		453 093	66 674	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 243	3 284	0	0
Finanskostnader	11	-241 670	-248 501	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-239 427	-245 217	0	0
ÅRSRESULTAT		213 666	-178 544	0	0
Overføringer:					
tap:			178544		
Reduksjon udekket tap:		213666			



BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27
ORG.NR. 994825577, KLIENTNR. 4655

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		239	301
Forskuddsbetalte kostnader		281 908	241 882
Driftskonto OBOS-banken		241 629	253 109
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 847	3 667
Sparekonto OBOS-banken		27 035	26 124
SUM OMLØPSMIDLER		555 659	525 083
SUM EIENDELER		555 659	525 083
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 117 408	-3 331 075
SUM EGENKAPITAL		-3 117 408	-3 331 075
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 367 743	3 377 959
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 367 743	3 377 959
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 035	35 666
Leverandørgjeld		239 706	424 203
Skyldige offentlige avgifter	14	8 768	6 922
Påløpte renter		1 255	1 357
Annen kortsiktig gjeld	15	10 560	10 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		305 324	478 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 659	525 083
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 18.02.2026
Styret i Boligsameiet Villaveien 17-27

Helga Færden

Kjersti Långstrøm

Andreas Faanes Ørneberg



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 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

Felleskostnader	2 633 040
Lån leiligheter	230 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 863 440

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-82 250
Påløpte feriepenger	-10 560
Arbeidsgiveravgift	-22 242
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-116 452

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-65 000
SUM STYREHONORAR	-65 000



NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 201
SUM REVISJONSHONORAR	-13 201

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-42 270
Drift/vedlikehold VVS	-3 572
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-600
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 725
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-85 166

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-570 912
Renovasjonsgebyr	-198 369
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-769 281

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 592
Fjernvarme	-573 190
SUM ENERGI / FYRING	-595 782

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 100
Annet driftsmateriale	-3 412
Snørydding	-60 533
Gressklipping	-45 473
Andre driftskostnader	-723
Andre kontorkostnader	-10 300
Kontingenter	-4 800
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 080
Bank- og kortgebyr	-3 045
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 465

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 093
Renter av sparekonto i OBOS-banken	911
Andre renteinntekter	239
SUM FINANSINTEKTER	2 243



NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-241 670
SUM FINANSKOSTNADER	-241 670

NOTE 12

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 også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger 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 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.09.25	
Opprinnelig 2023	-3 377 959
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	10 216
	-3 367 743
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 367 743

NOTE 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 847
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 921
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 768

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-10 560
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 560



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

Selskapsnummer: 4655 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET VILLAVEIEN 17-27

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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