



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 682 550
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: 09.03.2026

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, 17.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 917682550

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		825 384	631 896
Sum inntekter		825 384	631 896
Kostnader			
Lønnskostnad		87 081	82 152
Annen driftskostnad		517 852	1 905 879
Sum kostnader		604 933	1 988 031
Driftsresultat		220 451	-1 356 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 930	11 797
Sum finansinntekter		16 930	11 797
Annen finanskostnad		116 742	23 770
Sum finanskostnader		116 742	23 770
Netto finans		-99 812	-11 973
Resultat før skattekostnad		120 639	-1 368 108
Årsresultat		120 639	-1 368 108
Totalresultat		120 639	-1 368 108
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 639	-1 368 108
Sum overføringer og disponeringer		120 639	-1 368 108



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		70	5 163
Andre fordringer			32 274
Sum fordringer		70	37 437
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		876 547	2 129 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		876 547	2 129 260
Sum omløpsmidler		876 617	2 166 697
SUM EIENDELER		876 617	2 166 697

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		641 003	761 642
Sum opptjent egenkapital		-641 003	-761 642
Sum egenkapital		-641 003	-761 642
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 483 100	1 797 372
Sum annen langsiktig gjeld		1 483 100	1 797 372
Sum langsiktig gjeld		1 483 100	1 797 372
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		573	746
Leverandørgjeld		27 961	1 130 221
Annen kortsiktig gjeld		5 985	
Sum kortsiktig gjeld		34 519	1 130 967
Sum gjeld		1 517 619	2 928 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		876 617	2 166 697



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 335682

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 917 682 550
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: 09.03.2026

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, 16.03.2026



Organisasjonsnr: 917 682 550
VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		825 384	631 896
Sum inntekter		825 384	631 896
Kostnader			
Lønnskostnad		87 081	82 152
Annen driftskostnad		517 852	1 905 879
Sum kostnader		604 933	1 988 031
Driftsresultat		220 451	-1 356 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 930	11 797
Sum finansinntekter		16 930	11 797
Annen finanskostnad		116 742	23 770
Sum finanskostnader		116 742	23 770
Netto finans		-99 812	-11 973
Resultat før skattekostnad		120 639	-1 368 108
Årsresultat		120 639	-1 368 108
Totalresultat		120 639	-1 368 108
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 639	-1 368 108
Sum overføringer og disponeringer		120 639	-1 368 108



Organisasjonsnr: 917 682 550
VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

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		70	5 163
Andre fordringer			32 274
Sum fordringer		70	37 437
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		876 547	2 129 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		876 547	2 129 260
Sum omløpsmidler		876 617	2 166 697
SUM EIENDELER		876 617	2 166 697
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		641 003	761 642
Sum opptjent egenkapital		-641 003	-761 642



Sum egenkapital	-641 003	-761 642
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 483 100	1 797 372
Sum annen langsiktig gjeld	1 483 100	1 797 372
Sum langsiktig gjeld	1 483 100	1 797 372
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	573	746
Leverandørgjeld	27 961	1 130 221
Annen kortsiktig gjeld	5 985	
Sum kortsiktig gjeld	34 519	1 130 967
Sum gjeld	1 517 619	2 928 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	876 617	2 166 697



Organisasjonsnr: 917 682 550
VIKERÅSEN 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. 4194

VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

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:

9. mars 2026 kl. 18:00, Samhold Viker Vel.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Fastsettelse av honorarer
8. Utvendig maling av leilighetsbygg - Vikeråsen 14 - 18
9. Dyrehold

Med vennlig hilsen,

Styret i VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 2

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

Tom Roar Nilsen er valgt.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.



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.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Vikeråsen Boligsameie - 2025.pdf
2. 4194 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Roar Nilsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Fredriksen



Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 92500

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 92500

Sak 8

Utvendig maling av leilighetsbygg - Vikeråsen 14 - 18

Forslag fremmet av:
Wenche Anita Finstad

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det er nå 11 år siden bygget ble malt, Foreslår at bygget blir malt da noen planker har sprekkdannelse.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget støttes om at det skal startes malearbeide. De byggene som ikke er malt side de ble satt opp vil bli vasket og malt. Helst før utløpet av 2026.

a)

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

- For Utvendig maling av leilighetsbygg - Vikeråsen 14 - 18
- Mot Utvendig maling av leilighetsbygg - Vikeråsen 14 - 18

b)

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

1. Plan for vedlikehold av utvendig fasade,
2. Det startes med å vaske alle bygg. Deretter males de byggene som ikke er malt fra de ble bygget. Helst før utløpet av 2026. Det innhentes priser på jobbe.



Sak 9

Dyrehold

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Hei,

Jeg ønsker å ta opp dyrehold i sameiet og foreslå at vi ser på muligheten for tydeligere retningslinjer i vedtektene.

Slik reglene er i dag, er husdyr tillatt så lenge det ikke er til sjenanse. I utgangspunktet en grei formulering, men oppleves ganske uklart i praksis. Det finnes ingen øvre grense for antall dyr, og det blir derfor vanskelig å vurdere hva som faktisk er «til sjenanse» før det allerede har blitt et problem.

I et boligsameie som vårt, med leiligheter og rekkehus med små hageflekker tett på hverandre, kan et høyt antall dyr raskt føre til utfordringer. Som f.eks. støy, lukt, fluer og redusert trivsel for naboer. Det er også vanskelig å vite hvordan slike situasjoner skal håndteres når det ikke finnes konkrete rammer å vise til.

Derfor vil jeg foreslå at årsmøtet vurderer:

- å innføre et maks antall husdyr per boenhet
- tydeligere krav til ansvarlig dyrehold, for eksempel knyttet til støy, lukt og renhold
- eventuelt en formulering som gir styret mulighet til å gripe inn tidligere dersom dyrehold skaper problemer

Dette handler ikke om å være mot dyr, men om å sikre forutsigbarhet og trivsel for alle som bor her – både de med og uten husdyr. Uten klare grenser kan man i ytterste konsekvens ende opp med svært mange dyr i én boenhet, noe de fleste nok er enige om ikke er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak – dyrehold i sameiet. Årsmøtet vedtar følgende endring i vedtektene: 1. Det er tillatt med husdyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for andre som bor her. 2. Det skal være maksimalt ett (1) husdyr per boenhet. Eventuelt søke styret om dispensasjon for flere. 3. Den som har husdyr har ansvar for at dyrene ikke fører til unødvendig støy, lukt, tilgrising av fellesarealer eller andre plager for naboer. 4. Dersom dyreholdet skaper problemer for andre beboere, kan styret be om at det gjøres tiltak. Hvis situasjonen ikke bedrer seg, kan styret kreve at antall dyr reduseres eller at dyreholdet avsluttes.

Mvh

May og Gunnar Svendsen

Vikeråsen 6

a)

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

- For Dyrehold
- Mot Dyrehold



b)

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

1. Styrets forslag : Styret ønsker avstemming over følgende motforslag: Årsmøtet vedtar følgende endring i vedtektene: 1. Det er tillatt med husdyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for andre som bor her. 2. Det skal være maksimalt 2 husdyr per boenhet. Eventuelt søke styret om dispensasjon for flere. 3. Den som har husdyr har ansvar for at dyrene ikke fører til unødvendig støy, lukt, tilgrising av fellesarealer eller andre plager for naboer. 4. Dersom dyreholdet skaper problemer for andre beboere, kan styret be om at det gjøres tiltak. Hvis situasjonen ikke bedrer seg, kan styret kreve at antall dyr reduseres eller at dyreholdet avsluttes.

2. Forslag til vedtak – dyrehold i sameiet Årsmøtet vedtar følgende endring i vedtektene: 1. Det er tillatt med husdyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for andre som bor her. 2. Det skal være maksimalt ett (1) husdyr per boenhet. Eventuelt søke styret om dispensasjon for flere. 3. Den som har husdyr har ansvar for at dyrene ikke fører til unødvendig støy, lukt, tilgrising av fellesarealer eller andre plager for naboer. 4. Dersom dyreholdet skaper problemer for andre beboere, kan styret be om at det gjøres tiltak. Hvis situasjonen ikke bedrer seg, kan styret kreve at antall dyr reduseres eller at dyreholdet avsluttes.



Styrets årsrapport

Det er gjennomført 4 styremøter i perioden fra sist årsmøte.

Det er også gjennomført et ekstraordinært årsmøte. Årsaken til dette er at forrige revisjons firma endret strategi og bestemte at små kunder skulle avsluttes, porteføljen ble solgt til et annet firma. Obos har fremforhandlet samme vilkår med det nye firmaet. Ved skifte av revisjonsfirma kreves det ved Norsk lov ekstraordinært årsmøte der dette stemmes over av eierne i sameiet.

Det er gjennomført en dugnader i denne perioden. Det ble utført diverse små oppgaver. Flere som ikke hadde tid denne dagen, startet med arbeide før dugnaden.

Det var grei deltagelse. Dugnaden ble avsluttet med tilhørende bespisning.

Det er installert låser på avfallsdunker nede ved veien, det ble et problem at andre fylte opp dunkene. Det er delt ut nøkler til de som bor nede ved veien. Problemet skal nå være løst.

Etter endringen på renovasjon med egne dunker til matavfall. Er det etter en periode justert ned kapasiteten. Det ble skalert ned en dunk per sted, da det var lite matavfall ved hver tømning. Det samme skjer stort sett overalt.

Det vil i skrivende stund sendes ut Informasjon om HMS og egenkontroll i 2026. Det er viktig at det leses nøye og svares på mottatte informasjon.

Det er gjennomført HMS kontroller både av HMS gruppen og styreleder som tidligere år,

Det er ikke funnet avvik dette året heller.

Tv og internettavtalen med Telenor ble reforhandlet høsten 2025. Det sikret samme pris ett år frem i tid, sameiet slapp dermed en økning på 10 % som var den generelle prisøkningen fra Telenor.

Forsikringsavtalen til sameiet hadde en veldig høy pris. Sannsynlig årsak er hva prisen var fra starten av. Det ble innhentet priser på ny avtale via Storebrand. Årsprisen ble senket med ca. 50000. IF som var forsikringsleverandør ønsket ikke å sette ned prisen.

Garasjeporter ble sjekket og justert der det var behov for dette.

Det er utført diverse små reparasjoner dette året av bygningsmassen:

- Det ble byttet en verandadør som ikke kunne låses.
- Det ble tettet et bunnbord i en av bodene.
- To ytterdører har blitt justert
- Retting av to foringer på dører med tilhørende lister.
- Tetting av musebånd på en garasje
- Reparasjon av et garasjetak
- Retting av en terrasse, den må utbedres ytterligere i 2026
- Det er utført service på en dørlås.

De har vært noe feil på utelys og garasjer, dette ble feilsøkt og fikset av Bravida.

Budsjettprosessen:



Det var en god budsjett prosess på høsten. Etter at kostnadsdelen av budsjettet ble ferdig, ble det bestemt å øke felleshusleien med 3,5 % fra 1.1-2026.

Det legges opp til noe bruk av midler til vedlikehold. Det er satt av 161000. Hver reparasjon som måtte komme er dyr. Vi ser det av erfaring fra 2025, der det var mange enkeltreparasjoner.

Andre driftskostnader i budsjettet økes i forhold til antatt konsumprisindeks.

Budsjettet balanserer med en positiv kontantstrøm på ca. 68000, det settes dermed av til fremtidig vedlikehold.



Til årsmøtet i Vikeråsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

10 av 17 Revisjonsberetning for Vikeråsen Boligsameie - 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Sarpsborg, 11. februar 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917682550, KLIENTNR. 4194

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	825 384	631 896	825 000	854 200
SUM DRIFTSINNEKTER		825 384	631 896	825 000	854 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 761	-10 152	-10 500	-11 200
Styrehonorar	4	-76 320	-72 000	-76 320	-92 500
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 625	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-62 230	-59 835	-63 000	-65 835
Konsulenthonorar		-3 060	-22 877	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	6	-84 917	-1 490 179	-80 000	-161 000
Forsikringer		-111 248	-102 701	-118 000	-70 000
Energi/fyring	7	-9 736	-5 301	-5 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 596	-118 924	-142 120	-148 900
Andre driftskostnader	8	-94 065	-99 438	-109 900	-112 220
SUM DRIFTSKOSTNADER		-604 933	-1 988 031	-612 840	-675 865
DRIFTSRESULTAT		220 451	-1 356 135	212 160	178 335
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	16 930	11 797	5 000	10 000
Finanskostnader	10	-116 742	-23 770	0	-104 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-99 812	-11 973	5 000	-94 000
ÅRSRESULTAT		120 639	-1 368 108	217 160	84 335
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-1 368 108		
Reduksjon udekket tap:		120 639	0		



VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917682550, KLIENTNR. 4194

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	5 163
Forskuddsbetalte kostnader		0	32 274
Driftskonto OBOS-banken		351 509	1 919 096
Sparekonto OBOS-banken		525 038	210 164
SUM OMLØPSMIDLER		876 617	2 166 697
SUM EIENDELER		876 617	2 166 697
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-641 003	-761 642
SUM EGENKAPITAL		-641 003	-761 642
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 483 100	1 797 372
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 483 100	1 797 372
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 985	0
Leverandørgjeld		27 961	1 130 221
Påløpte renter		573	746
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 519	1 130 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		876 617	2 166 697
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 09.02.2026 Styret i Vikerasen Boligsameie			
Tom Roar Nilsen/s/	Kjell Arne Granholt/s/	Morgan Marensius Bjørnås/s/	



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 likefordelt	473 489
Felleskostnader etter brøk	351 895
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	825 384

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 761
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 761

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-76 320
SUM STYREHONORAR	-76 320

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -127

**NOTE 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonorar	-7 000
SUM REVISJONSHONORAR	-7 000

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 074
Drift/vedlikehold elektro	-2 082
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 087
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-675
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 917

NOTE 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-9 736
SUM ENERGI / FYRING	-9 736

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Vaktmestertjenester	-85 755
Andre driftskostnader	-1 968
Andre kostnader tillitsvalgte	-127
Andre kontorkostnader	-302
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 677
Øreavrundning	-36
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-94 065

NOTE 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 861
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 874
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	195
SUM FINANSINNTEKTER	16 930

NOTE 10**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-116 742
SUM FINANSKOSTNADER	-116 742

NOTE 11**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 12**OBOS-banken AS****Flytende rente**

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	2 628
Nedbetalt i år	314 272
	-1 483 100
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-1 483 100



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26

Selskapsnummer: 4194 Selskapsnavn: VIKERÅSEN 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: _____









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.