



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 466 825
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 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: 26.03.2026

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 975466825

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		1 320 465	1 280 750
Sum inntekter		1 320 465	1 280 750
Kostnader			
Lønnskostnad		130 530	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	1 656
Annen driftskostnad		817 686	683 580
Sum kostnader		948 217	810 746
Driftsresultat		372 248	470 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 843	23 635
Sum finansinntekter		23 843	23 635
Annen finanskostnad		234 079	243 273
Sum finanskostnader		234 079	243 273
Netto finans		-210 236	-219 638
Resultat før skattekostnad		162 012	250 366
Årsresultat		162 012	250 366
Totalresultat		162 012	250 366
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		162 012	250 366
Sum overføringer og disponeringer		162 012	250 366



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		0	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 812	13 821
Andre fordringer		70 198	63 605
Sum fordringer		81 010	77 426
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		979 992	805 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		979 992	805 423
Sum omløpsmidler		1 061 002	882 849
SUM EIENDELER		1 061 002	882 850

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		2 259 460	2 421 472
Sum opptjent egenkapital		-2 259 460	-2 421 472
Sum egenkapital		-2 259 460	-2 421 472
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 251 230	3 286 599
Sum annen langsiktig gjeld		3 251 230	3 286 599
Sum langsiktig gjeld		3 251 230	3 286 599
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 211	1 319
Leverandørgjeld		61 217	1 264
Annen kortsiktig gjeld		6 803	15 140
Sum kortsiktig gjeld		69 231	17 723
Sum gjeld		3 320 461	3 304 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 061 002	882 850



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360511

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 466 825
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 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: 26.03.2026

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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 975 466 825
SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 320 465	1 280 750
Sum inntekter		1 320 465	1 280 750
Kostnader			
Lønnskostnad		130 530	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		1 656
Annen driftskostnad		817 686	683 580
Sum kostnader		948 217	810 746
Driftsresultat		372 248	470 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 843	23 635
Sum finansinntekter		23 843	23 635
Annen finanskostnad		234 079	243 273
Sum finanskostnader		234 079	243 273
Netto finans		-210 236	-219 638
Resultat før skattekostnad		162 012	250 366
Årsresultat		162 012	250 366
Totalresultat		162 012	250 366
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		162 012	250 366
Sum overføringer og disponeringer		162 012	250 366



Organisasjonsnr: 975 466 825
SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		0	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 812	13 821
Andre fordringer		70 198	63 605
Sum fordringer		81 010	77 426
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		979 992	805 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		979 992	805 423
Sum omløpsmidler		1 061 002	882 849
SUM EIENDELER		1 061 002	882 850
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 259 460	2 421 472
Sum opptjent egenkapital	-2 259 460	-2 421 472
Sum egenkapital	-2 259 460	-2 421 472
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 251 230	3 286 599
Sum annen langsiktig gjeld	3 251 230	3 286 599
Sum langsiktig gjeld	3 251 230	3 286 599
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 211	1 319
Leverandørgjeld	61 217	1 264
Annen kortsiktig gjeld	6 803	15 140
Sum kortsiktig gjeld	69 231	17 723
Sum gjeld	3 320 461	3 304 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 061 002	882 850



Organisasjonsnr: 975 466 825
SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7545

SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B



Velkommen til årsmøte i SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B

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:

26. mars 2026 kl. 18:00, Fellesarealet tilknyttet bodene.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B



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
Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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
Alexander Robert Gran Svenningsen og Kjetil Bergflødt 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.

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

Vedlegg

- 1. 7545 Årsrapport.pdf
- 2. 7545 Årsregnskap 2025.pdf
- 3. 4.6 Revisjonsberetning 2025 s 7545.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 118 000 kroner.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Bergflødt

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøte

Sak 8

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på årsmøte

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Velges på årsmøte



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025

Styrets sammensetning

Styreleder:	Kjetil Bergflødt
Styremedlem:	Øyvind Magnus Brovold
Styremedlem:	Alexander Svenningsen
Varamedlem:	Sigurd Levang

I perioden 2025-2026 har styret arbeidet aktivt og proaktivt for å sikre bomiljø og felles verdier på kort og lang sikt. Det har vært avholdt 10 styremøter i tillegg til løpende kontakt og dialog, styret har deltatt ved befaringer, leverandørkontakter og utført forefallende vaktmesteroppgaver når det har vært nødvendig. Styret har kommunisert med beboere og seksjonseiere først og fremst gjennom Vibbo og vil videreføre dette.

Inneklima

Særlig nordre del av bygningen var plaget med lukt og dårlig inneklima i både leiligheter og fellesarealer. En av to hovedvifter i bygget var defekt og har blitt skiftet ut. Alle ventilasjonskanaler i hele bygget har blitt rensed og det har blitt kontrollert at seksjonene ikke har mekanisk kjøkkenvifte koblet rett på ventilasjonsanlegget. På sikt må det regnes med at også den andre viften må skiftes.

Med bakgrunn i at tidligere leverandør av ettersyn på anlegget i lengre tid har rapportert at alt var ok selv om vifte var defekt så har styret valgt å si opp denne avtalen.

Brannsikkerhet

Styret har gjennomført HMS-gjennomgang av fellesarealer etter mal fra OBOS. Det er etablert rutine for utskifting av batterier i røykvarslere. Styret vil jobbe videre med utbedring av sikkerhet i bygget og det er aktuelt å gjennomføre en mer inngående kontroll av at alle utvendige rømningsveier er som de skal være og ikke blokkert. Det vil bli inngått avtale om kontroll og nødvendig utskifting av slukningsmidler i fellesarealer. Styret har ved en rekke ganger tatt hånd om hensatt søppel og eiendeler fra fellesarealer. Det vurderes å installere smekklås i søppelrom da dette stadig står ulåst.

Inngangsparti.

Inngangsdør og karm var ikke i tilfredsstillende stand. Styret reklamerte på tidligere utført arbeid, og leverandøren har gjennomført utbedring.

Det var også behov for en bedre løsning for oppvarming av inngangspartiet, for å sikre stabil drift av heisen og hindre is og fukt. Etter vurdering av flere alternativer er det installert moderne, termostatstyrt strålevarme i taket.

Garasjeport

Garasjeporten har ved to anledninger blitt påkjørt i perioden, og skadene måtte utbedres på sameiets regning. Styret vurderer installasjon av kamera for å redusere risiko for fremtidige hendelser.

Sykler

Det ble gjennomført en opprydning blant syklene der sykler som ingen vedkjente seg ble fjernet og levert til gjenbruk.

Strømvatle

Styret har inngått avtale om Norgespris, som forventes å gi forutsigbare og gunstige strømvilkår for sameiet.

Forsikringspremie

Forsikring er en betydelig kostnad for sameiet, styret har derfor konkurranseutsatt sameiets forsikring og vil velge ny avtale dersom vi får et bedre tilbud.



Vannlekkasje

Bygget har en vannlekkasje inn i en av bodene. Lekkasjen ble meldt forsikringsselskap som gjennomførte befaring og senere lekkasjesøk. Konklusjonen er at lekkasjen kommer rundt utvendig nedløp fra takrenne og dekkes derfor ikke av byggets forsikring.

Styret har engasjert OBOS Prosjekt for å finne en rask og hensiktsmessig løsning. Avtalen innebærer at tetting utføres så snart forholdene tillater det (frostfritt).

Inngangsdører til leiligheter

Det gjenstår fortsatt å skifte tre(?) inngangsdører til leiligheter. Styret har identifisert to av disse, men mangler sikker informasjon om hvilken seksjon som er den siste. Arbeidet vil bli iverksatt når alle er identifisert.

Vinduer og verandadører

Bygget har i dag en kombinasjon av originale vinduer og dører fra 1978 samt vinduer skiftet av enkelte eiere i 2013. Vinduer og utvendige dører er sameiets ansvar.

Det er ikke anledning til å pålegge seksjonseiere med eldre vinduer å bekoste utskifting selv, og samtidig ville det vært urimelig om seksjonseiere som allerede har skiftet vinduer skulle betale inn på nytt uten å få oppgraderte vinduer. For å kunne søke støtte fra Oslo kommune og Enova til energibesparende tiltak må alle seksjoner inngå i prosjektet.

Styret har derfor, etter innhenting av tilbud, sammenligning av tilbud og påfølgende forhandlinger, nylig besluttet å engasjere OBOS Prosjekt til å innhente tilbud på og drive hele prosjektet for utskifting av vinduer og verandadører i alle leiligheter i Vøyensvingen 19b. Styret vil legge frem endelig kostnadsramme og forslag til finansiering før kontrakt inngås.

Dugnad

Det ble gjennomført vårdugnad med blant annet en god vask av garasjen. Styret takker alle som deltok for flott innsats.

Dato for årets vårdugnad kommer styret tilbake til.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe lavere innkrevde felleskostnader og lavere øvrige inntekter enn forutsatt i budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold samt enkelte øvrige driftskostnader, til tross for enkelte merforbruksposter.

Finanskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader på lån enn forutsatt i budsjettet.

Resultat

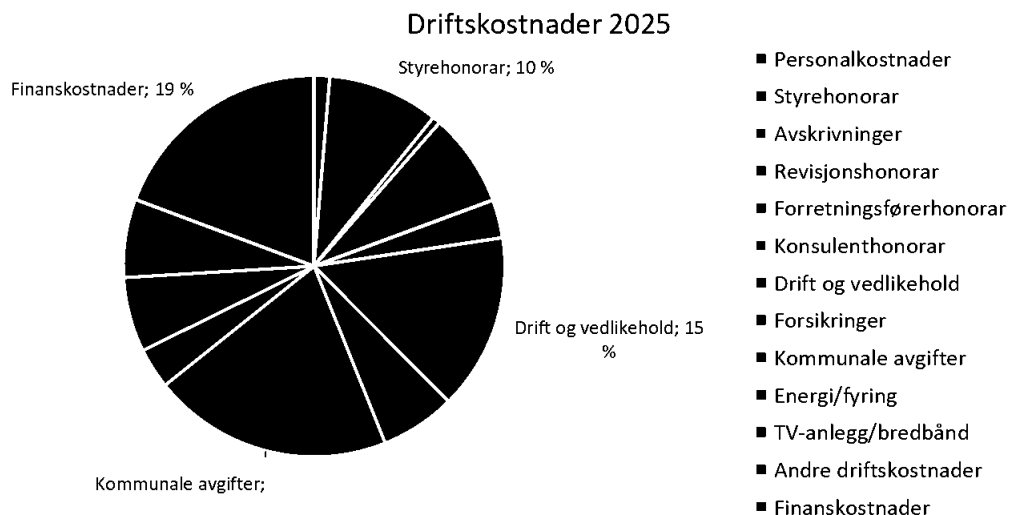
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

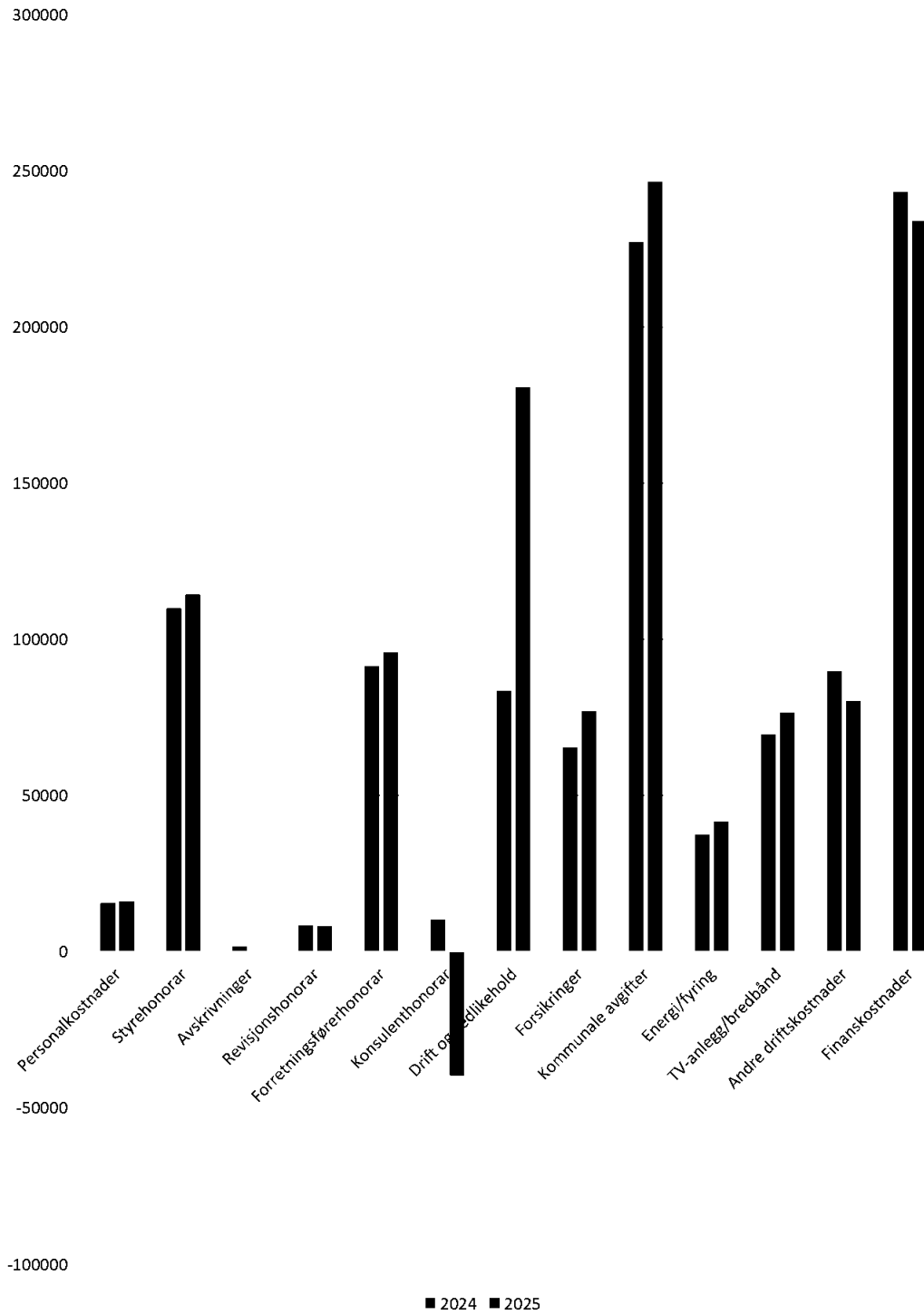
Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 991 771. Dette er en økning på ca. 15 % fra 2024.





Driftskostnader 2024 vs. Driftskostnader 2025





Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Styret planlegger for bistand til prosjektering av utskifting av vinduer og verandadører i 2026. Dette vil ha en kostnad på omlag kr 200 000, som ikke er budsjettet med i 2026. Dette da styret enda jobber med innhenting av priser på tjenesten, samt at deler av denne kostnaden vil påløpe gjennom hele prosjektperioden.

Låneopptak i forbindelse med utskifting av vinduer vil også bli aktuelt. Det er p.t. ikke innhentet priser på prosjektet. Styret vil komme tilbake med mer informasjon når dette foreligger.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra mars 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B
ORG.NR. 975466825, KLIENTNR. 7545

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 270 044	1 270 044	1 270 000	1 328 000
Ladeinntekter elbil		34 742	10 706	10 000	10 000
Andre inntekter	3	15 678	0	3 000	3 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 320 465	1 280 750	1 283 000	1 341 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 130	-15 510	-15 510	-16 638
Styrehonorar	5	-114 400	-110 000	-110 000	-118 000
Avskrivninger	13	-1	-1 656	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 153	-8 477	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-95 873	-91 493	-94 000	-98 000
Konsulenthonorar		-10 896	-10 308	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-180 706	-83 521	-141 000	-167 000
Forsikringer		-76 952	-65 431	-75 000	-93 000
Kommunale avgifter	8	-246 654	-227 410	-258 000	-233 000
Energi/fyring	9	-41 566	-37 500	-50 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 546	-69 572	-69 572	-87 500
Andre driftskostnader	10	-80 340	-89 868	-90 200	-92 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-948 217	-810 746	-940 282	-985 838
DRIFTSRESULTAT		372 248	470 004	342 718	355 162
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 843	23 635	0	0
Finanskostnader	12	-234 079	-243 273	-241 000	-220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-210 236	-219 638	-241 000	-220 000
ÅRSRESULTAT		162 012	250 366	101 718	135 162
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		162 012	250 366		



SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B
ORG.NR. 975466825, KLIENTNR. 7545

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 812	13 821
Forskuddsbetalte kostnader		70 198	63 605
Driftskonto OBOS-banken		342 277	189 202
Sparekonto OBOS-banken		637 714	616 221
SUM OMLØPSMIDLER		1 061 002	882 849
SUM EIENDELER		1 061 002	882 850
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 259 460	-2 421 472
SUM EGENKAPITAL		-2 259 460	-2 421 472
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 251 230	3 286 599
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 251 230	3 286 599
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 803	15 140
Leverandørgjeld		61 217	1 264
Påløpte renter		1 211	1 319
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 231	17 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 061 002	882 850
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
Styret i Sameiet Vøyensvingen 19 B

Kjetil Bergflødt

Øyvind Magnus Brovold

Alexander Robert Gran
Svenningsen



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	900 948
Garasje	30 360
Internett	66 864
Lån leiligheter	238 932
Avdrag	32 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 270 044

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	1 752
Vaskeri	13 926
SUM ANDRE INNETEKTER	15 678

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 130
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 130

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 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-114 400
SUM STYREHONORAR	-114 400

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 153
SUM REVISJONSHONORAR	-8 153

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-88 501
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 691
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 680
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 113
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 332
Kostnader dugnader	-389
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-180 706

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-171 287
Renovasjonsgebyr	-75 367
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-246 654

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-41 566
SUM ENERGI / FYRING	-41 566

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 625
Annet driftsmateriale	-779
Renhold ved firmaer	-52 597
Andre driftskostnader	-14 132
Andre kontorkostnader	-1 207
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-80 340

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 088
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 493
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 262
SUM FINANSINNTEKTER	23 843

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-234 079
SUM FINANSKOSTNADER	-234 079



NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2015	46 443	
Avskrevet tidligere	-46 442	
Nedskrevet i år	-1	

0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **1**

NOTE 14

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 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 329 280	
Nedbetalt tidligere	42 681	
Nedbetalt i år	35 369	

-3 251 230

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 251 230**

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B.

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 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: HBB17-600CD-QFKPO-8EQ5K-TQUF5-3IU7B



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-04 21:37:05 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://eutd.penneo.com>.

Vedlegg 3

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>. Alternativt kan du bruke valideringsverktøyet for digitale signaturer.

17 av 19

Penneo Dokumentnøkkel: HBB17-600CD-QFKPO-8EQ5K-TQJF5-3IU7B



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

Selskapsnummer: 7545 Selskapsnavn: SAMEIET VØYENSVINGEN 19 B

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
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