



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 906 086  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 30.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996906086

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 593 012	2 381 013
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 593 012</b>	<b>2 381 013</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		119 805	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 444
Annen driftskostnad		1 716 296	2 760 244
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 836 101</b>	<b>2 878 788</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>756 911</b>	<b>-497 775</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 729	30 439
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 729</b>	<b>30 439</b>
Annen finanskostnad		372 867	343 424
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>372 867</b>	<b>343 424</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-338 138</b>	<b>-312 986</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>418 774</b>	<b>-810 761</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>418 774</b>	<b>-810 761</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>418 774</b>	<b>-810 761</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		418 774	-810 761
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>418 774</b>	<b>-810 761</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 478	37 487
Andre fordringer		335 812	397 479
Sum fordringer		364 290	434 966
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			-364 617
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			-364 617
Sum omløpsmidler		364 290	70 349
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>364 291</b>	<b>70 350</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 401 102	4 819 876
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 401 102</b>	<b>-4 819 876</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 401 102</b>	<b>-4 819 876</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 665 524	4 790 946
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 665 524</b>	<b>4 790 946</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 665 524</b>	<b>4 790 946</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 957	41 313
Leverandørgjeld		7 346	37 918
Annen kortsiktig gjeld		43 566	20 049
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 868</b>	<b>99 280</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 765 392</b>	<b>4 890 226</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>364 291</b>	<b>70 350</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426117

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 906 086  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 30.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 996 906 086  
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 593 012	2 381 013
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 593 012</b>	<b>2 381 013</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		119 805	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 444
Annen driftskostnad		1 716 296	2 760 244
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 836 101</b>	<b>2 878 788</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>756 911</b>	<b>-497 775</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 729	30 439
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 729</b>	<b>30 439</b>
Annen finanskostnad		372 867	343 424
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>372 867</b>	<b>343 424</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-338 138</b>	<b>-312 986</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>418 774</b>	<b>-810 761</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>418 774</b>	<b>-810 761</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>418 774</b>	<b>-810 761</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		418 774	-810 761
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>418 774</b>	<b>-810 761</b>



Organisasjonsnr: 996 906 086  
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 478	37 487
Andre fordringer		335 812	397 479
Sum fordringer		364 290	434 966
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			-364 617
Sum omløpsmidler		364 290	70 349
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>364 291</b>	<b>70 350</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 401 102	4 819 876
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 401 102</b>	<b>-4 819 876</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 401 102</b>	<b>-4 819 876</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 665 524	4 790 946
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 665 524</b>	<b>4 790 946</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 665 524</b>	<b>4 790 946</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 957	41 313
Leverandørgjeld	7 346	37 918
Annen kortsiktig gjeld	43 566	20 049
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>99 869</b>	<b>99 280</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 765 392</b>	<b>4 890 226</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>364 291</b>	<b>70 350</b>



Organisasjonsnr: 996 906 086  
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2693  
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3



## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

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:

30. april 2025 kl. 18:00, Lokalet, Frelsesarmeen.

### 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Avtale med Securitas
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3



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

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan 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 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 rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.



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. 2693 Styrets arbeid.pdf
- 2. s 2693 Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 111 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 111 000.



Sak 7

## Avtale med Securitas

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I forbindelse med støy og uønsket 'besøk' i Teisenveien 3 kan vi inngå avtale med Securitas for kontroll av sameiet sin parkeringsplass og område rundt boligblokk.

Securitas vil med denne avtale ta kontroll runder på sameiet sitt område.

Avtalen gir også sameiet mulighet til å tilkalle Securitas ved spesielle situasjoner, dette da mot tilleggsbetaling.

Avtalen vil også legge grunnlaget for eventuell overvåkning av området og inngangsdører med kamera. Eventuell kameraovervåkning må uansett godkjennes med 2/3 dels flertall av sameiet sine seksjonseiere ved en senere anledning dersom dette skal iverksettes i avtalen.

Beskrivelse og tilbud fra Securitas legges frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Boligsameiet Teisenveien 3 godkjenner avtale med Securitas om områdekontroll.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nicholas Adrian Mork

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mohammad Musharraf Mehmood
- Tina Furuset
- Yousef Mateen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dzeko Garcevic



## Styrets Rapport for 2024

### 1. STYRET

Styret har siden Årsmøte 29. April 2024 bestått av:

Styreleder: Jarle Skarstein  
Nestleder: Khosro Khoshnood  
Styremedlem: Bianka L.N. Harstveit  
Varamedlem: Tiet Hanh Tran  
Varamedlem: -

### 2. Generelt om Sameiet

#### 2.1 Eiendommen

Selskapet er et eierseksjons sameie med 52 seksjoner. Sameiet eier tomten gnr 132, bnr 9 i Oslo. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 906 086. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven. Virksomheten forurensar ikke det ytre miljø.

#### 2.2 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel har i driftsåret 2024 blitt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS (føring av regnskapet og lovpålagt rapportering til myndighetene) i samarbeid med styret som har utført den daglige, praktiske organisering.

Sameiets revisor er fortsatt BDO AS.

#### **Sameiet sin postadresse i 2024:**

S. 2693 Boligsameiet Teisenveien 3  
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Pb. 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Faktura adresse: fakturamottak@obos.no

Kontaktperson OBOS:  
Margrethe Eggan  
Tlf. 22 86 58 56  
Mail. [margrethe.eggan@obos.no](mailto:margrethe.eggan@obos.no)

#### 2.3 Takster og forsikringer

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81757363. Styret minner nok en gang om bestemmelsen i vedtektene som krever at den enkelte seksjonseier skal melde fra om skader, umiddelbart og uten opphold, til et av styremedlemmene og om nødvendig selv iverksette nødvendige tiltak for å hindre/reducere følgeskader.



### 3. HMS Internkontrollsystem

- 3.1 Sameiet er pålagt å ha et internkontrollsystem som sikrer oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- /anleggsarbeid, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Sjekkliste for internkontroll er blitt sendt ut via Vibbo.

### 4. Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 4 styremøter samt flere mindre møter via telefon, samt i Teisenveien 3. I tillegg har det vært diverse kontakt med styremedlemmene over mail og telefon samt flere uformelle møter. OBOS har tatt ansvar for regnskap, utsending av fakturaer og purringer av felleskostnader.

Gressklipp/vaktmester tjenester har blitt utført av Oslo og Viken Eiendomsdrift AS.

Att.

Gisle Gustavsen

Tlf. 46 11 46 26

Mail: [gisle@oved.no](mailto:gisle@oved.no)

Det har i perioden vært en HMS gjennomgang med fokus på brann sikkerhet, i denne forbindelse er det montert brannslukkere og røykvarslere i fellesarealer.

Styreleder vil samtidig takke Chimmy Heggland for god hjelp gjennom året 2024.

#### ***De viktigste saker i perioden:***

- 4.1 Kontroll, tømning og rens av kloakk tank er utført vår og høst 2024 av Rørleggersentralen.
- 4.2 Parkeringsordning har vært videreført, uten nye oblater for 2024/25.
- 4.3 Justering av felleskostnader for 2024 fra og med 1. januar 2025.
- 4.4 Innkreving av felleskostnader i 2024 er utført av OBOS til konto 9820 37 99187
- 4.5 Anticimex AS har montert nye feller for mus/rotter

Styret har som sedvane mottatt et antall klager på støy og bråk på ulike seksjoner, styret ber alle sameiere om å følge sameiet sine ordensregler samt å informere sine eventuelle leietagere om ordensregler og få disse til å overholdes. Samtidig ber styret om at søppel, mat og sigarettstumper ikke kastes ut fra balkonger, dette skaper både mistriksel, rotter og ekstra arbeid for sameiet.

### 5. Annen Informasjon

- 5.1 Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale om basic nett tilgang og TV kanaler fra Telia (Tidligere GET), Sameiet sitt avtale/kunde nummer er: 90990143
- 5.2 Boligsameiet Teisenveien 3 har en Rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS. Seksjonseiere har også i denne avtale om rabatt på utførelse av arbeid i seksjonene.  
**Kontaktpunkt:** Tlf. 23 03 54 00 Ref. Adrian Bach. Opplys om Rammeavtale ved kontakt.
- 5.3 Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale med Anticimex A/S om skadedyr kontroll.
- 5.4 Boligsameiet Teisenveien 3 har vaktmester avtale med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS.
- 5.5 Boligsameiet Teisenveien 3 er medlem av Huseierenes Landsforbund.
- 5.6 Boligsameiet Teisenveien 3 har El-bil ladeanlegg som administreres av Plugpay AS.



**6. Kommentarer til regnskapet**

Regnskapet for Boligsameiet Teisenveien 3 presenteres sameiere på årsmøtet etter revisors godkjenning.

**7. Budsjett 2025**

Budsjett for Boligsameiet Teisenveien 3 sin videre drift i 2025 informeres årsmøtet.

**Oslo 04. April 2025**

Jarle Skarstein

Styreleder

Khosro Khoshnood

Nestleder

Bianka L.N. Harstveit

Styremedlem



## 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.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 264 421.



## **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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 4 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnummer: 7X8XE-PQJJS-Y8WJ7-N710E-F5L6U-74MXM



## BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3 ORG.NR. 996 906 086, KUNDENR. 2693

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 530 118	2 228 938	2 530 000	2 648 000
Ladeinntekter EL-bil		2 595	67 417	10 000	10 000
Andre inntekter	3	60 299	84 658	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 593 012</b>	<b>2 381 013</b>	<b>2 540 000</b>	<b>2 658 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 805	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-105 000	-100 000	-100 000	-111 000
Avskrivninger	13	0	-4 444	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 862	-11 026	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-103 583	-98 508	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-11 113	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-277 229	-1 403 543	-430 000	-430 000
Forsikringer		-345 637	-318 669	-320 000	-384 000
Festeavgift		-821	-2 463	-2 000	-2 000
Kommunale avgifter	9	-324 935	-278 050	-323 300	-369 000
Energi/fyring		-45 704	-70 011	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-318 558	-303 281	-321 000	-334 000
Andre driftskostnader	10	-287 785	-263 580	-271 000	-279 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 836 101</b>	<b>-2 878 788</b>	<b>-1 980 400</b>	<b>-2 128 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>756 911</b>	<b>-497 775</b>	<b>559 600</b>	<b>530 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	34 729	30 439	0	0
Finanskostnader	12	-372 867	-343 424	-346 000	-343 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-338 138</b>	<b>-312 986</b>	<b>-346 000</b>	<b>-343 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>418 774</b>	<b>-810 761</b>	<b>213 600</b>	<b>187 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-810 761		
Reduksjon udekket tap		418 774	0		



## BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3 ORG.NR. 996 906 086, KUNDENR. 2693

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 478	37 487
Forskuddsbetalte kostnader		335 812	337 790
Andre kortsiktige fordringer		0	59 690
Driftskonto OBOS-banken		0	-364 617
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>364 290</b>	<b>70 350</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>364 291</b>	<b>70 350</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-4 401 102	-4 819 876
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 401 102</b>	<b>-4 819 876</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 665 524	4 790 946
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 665 524</b>	<b>4 790 946</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 760	20 049
Leverandørgjeld		7 346	37 918
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		47 058	0
Påløpte renter		1 899	30 725
Påløpte avdrag		0	10 588
Annen kortsiktig gjeld	16	3 806	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>99 869</b>	<b>99 280</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>364 291</b>	<b>70 350</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2025

Styret i Boligsameiet Teisenveien 3

Jarle Skarstein /s/

Khosro Khoshnood /s/

Bianka L. N. Harstveit /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**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	1 278 108
Felleskostnader	1 252 010
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 530 118</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Refusjon (Circle K)	60 264
Opprydding kundereskontro	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>60 299</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 805</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 105 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 862.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 183</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 331
Drift/vedlikehold VVS	-36 828
Drift/vedlikehold elektro	-141 231
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 497
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 163
Egenandel forsikring	-10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	-1 179
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-277 229</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 323
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-111 524
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-324 935</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-35 705
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 642
Annet driftsmateriale	-810
Lyspærer og sikringer	-1 779
Vaktmestertjenester	-154 138
Snørydding	-29 330
Andre fremmede tjenester	-761
Andre kontorkostnader	-6 810
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 022
Velferdskostnader	-4 688
Tap på fordringer,	-10 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-287 785</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	96
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 174
Andre renteinntekter	33 459
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>34 729</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-353 683
Renter på leverandørgjeld	-27
Renter og provisjon på kassekreditt	-19 157
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-372 867</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2020	31 112	
Avskrevet tidligere	-31 111	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**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 GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	209 054	
Nedbetalt i år	125 422	
		-4 665 524
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-4 665 524</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye betalt kundefordring		-3 806
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-3 806</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 2693 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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