



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 525 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: 25.03.2026

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, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 917525021

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		2 782 230	2 608 741
Sum inntekter		2 782 230	2 608 741
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	177 996
Annen driftskostnad		2 261 852	2 467 715
Sum kostnader		2 444 412	2 645 711
Driftsresultat		337 818	-36 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 489	3 933
Sum finansinntekter		2 489	3 933
Annen finanskostnad		75 204	79 120
Sum finanskostnader		75 204	79 120
Netto finans		-72 715	-75 187
Resultat før skattekostnad		265 104	-112 156
Årsresultat		265 104	-112 156
Totalresultat		265 104	-112 156
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		265 104	-112 156
Sum overføringer og disponeringer		265 104	-112 156



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		4 077	4 680
Sum fordringer		4 077	4 680
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 614	381 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 614	381 629
Sum omløpsmidler		584 691	386 309
SUM EIENDELER		584 691	386 309

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		524 647	789 751
Sum opptjent egenkapital		-524 647	-789 751
Sum egenkapital		-524 647	-789 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		956 824	1 058 750
Sum annen langsiktig gjeld		956 824	1 058 750
Sum langsiktig gjeld		956 824	1 058 750
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		366	438
Leverandørgjeld		129 099	36 343
Annen kortsiktig gjeld		23 049	80 529
Sum kortsiktig gjeld		152 514	117 310
Sum gjeld		1 109 338	1 176 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		584 691	386 309



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 358204

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 917 525 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: 25.03.2026

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, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 917 525 021
GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 782 230	2 608 741
Sum inntekter		2 782 230	2 608 741
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	177 996
Annen driftskostnad		2 261 852	2 467 715
Sum kostnader		2 444 412	2 645 711
Driftsresultat		337 818	-36 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 489	3 933
Sum finansinntekter		2 489	3 933
Annen finanskostnad		75 204	79 120
Sum finanskostnader		75 204	79 120
Netto finans		-72 715	-75 187
Resultat før skattekostnad		265 104	-112 156
Årsresultat		265 104	-112 156
Totalresultat		265 104	-112 156
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		265 104	-112 156
Sum overføringer og disponeringer		265 104	-112 156



Organisasjonsnr: 917 525 021
GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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		4 077	4 680
Sum fordringer		4 077	4 680
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 614	381 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 614	381 629
Sum omløpsmidler		584 691	386 309
SUM EIENDELER		584 691	386 309
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		524 647	789 751
Sum opptjent egenkapital		-524 647	-789 751



Sum egenkapital	-524 647	-789 751
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	956 824	1 058 750
Sum annen langsiktig gjeld	956 824	1 058 750
Sum langsiktig gjeld	956 824	1 058 750
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	366	438
Leverandørgjeld	129 099	36 343
Annen kortsiktig gjeld	23 049	80 529
Sum kortsiktig gjeld	152 514	117 310
Sum gjeld	1 109 338	1 176 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	584 691	386 309



Organisasjonsnr: 917 525 021
GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE

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. 4900
GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 19:00, Varmestua, Helgerødgata 9.

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 møtet. 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE



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.

Styrets innstilling

Det foreslås at Ole-Christian Aslaksen fra OBOS er møteleder

Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen 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.

Styrets innstilling

Velges på årsmøte

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap_4900.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 184.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 184.000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Jonny Stavheim

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Madeleine Bergvik
- Tore Herseth Barlo



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styret har avholdt 5 ordinære styremøter og 1 budsjettmøte. I tillegg er det vært gjennomført flere arbeidsmøter for å jobbe med konkrete oppgaver. Utover styrets arbeider som fakturabehandling, besvarelser på henvendelser fra beboere, kommunen osv. har styret jobbet etter vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omfatter styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Glassperlen byttet rengjøringstjeneste til Rygge Renhold og Service AS i september og inngått ny vedlikeholdstjeneste for sommer og vinterdrift med Hagtorn Anleggsgartner AS i oktober. Alle drift- og serviceavtaler med øvrige leverandører er utført i henhold til kontraktene. I de tilfeller dette ikke har skjedd blir leverandøren fulgt opp. Sameiet har ca. 17 avtaler med leverandører.

Videre inngikk vi avtale med Norgespris på fjernvarme og felles strøm da denne muligheten bød seg. Dette gjør utgiftene mer forutsigbare og lavere. Avtalen har en bindingstid frem til 31.12.26.

I september ble det også innført kildesortering av matavfall. Alle søppelrommene ble utstyrt med nye søppeldunker og alle beboerne fikk utlevert avfallsposer og beholdere.

Styret har deltatt på OBOS sitt årlige høstseminar "Styre og stell" med gode temaer for inspirasjon og nytte for styrene. Seminaret ble avholdt i Fredrikstad.

Styrets HMS arbeider

Glassperlen boligsameie er pliktige til å ha en HMS-plan på lik linje med arbeidsplasser. Hensikten er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for beboere. Styret prioriterer og har en plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid på fellesarealer, mens det i forhold til beboere er styrets plikt å gjøre sameier eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift. Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontroll av blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og avfall. Internkontroll gjennomføres i forkant av alle styremøter og dokumenteres.

Styrets miljø- og likestillingsarbeid

Ingen del av styrets virksomhet forurensar det ytre eller indre miljø. Styret har bestått av to menn og tre kvinner. Styret har ingen faste ansatte.

Styret 25.3.26/ OJS



Til årsmøtet i Glassperlen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Glassperlen 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 er

- 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.

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 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.

Ledelsens 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 internkontroll 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.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



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 432 177.

Budsjett 2026

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 en økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917525021, KLIENTNR. 4900

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 780 706	2 595 128	2 669 000	3 014 000
Andre inntekter	3	1 524	13 613	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 782 230	2 608 741	2 669 000	3 014 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-21 996	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-160 000	-156 000	-160 000	-184 000
Revisjonshonorar	6	-6 938	-6 438	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-126 753	-120 963	-124 000	-129 580
Konsulenthonorar		-12 545	-7 860	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-630 270	-621 127	-657 000	-676 000
Forsikringer		-127 241	-112 731	-127 000	-142 240
Kommunale avgifter	8	-439 915	-430 909	-539 000	-465 000
Energi/fyring	9	-520 471	-732 164	-755 000	-550 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-168 525	-158 400	-162 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-229 195	-277 124	-304 000	-356 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 444 412	-2 645 711	-2 868 000	-2 728 030
DRIFTSRESULTAT		337 818	-36 970	-199 000	285 970
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 489	3 933	0	0
Finanskostnader	12	-75 204	-79 120	-78 000	-64 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-72 715	-75 187	-78 000	-64 000
ÅRSRESULTAT		265 104	-112 156	-277 000	221 970
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-112 156		
Reduksjon udekket tap:		265 104	0		



GLASSPERLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917525021, KLIENTNR. 4900

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 077	4 680
Driftskonto OBOS-banken		228 133	379 640
Sparekonto OBOS-banken		352 481	1 989
SUM OMLØPSMIDLER		584 691	386 309
<hr/>			
SUM EIENDELER		584 691	386 309
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-524 647	-789 751
SUM EGENKAPITAL		-524 647	-789 751
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	956 824	1 058 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		956 824	1 058 750
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 049	14 583
Leverandørgjeld		129 099	36 343
Påløpte renter		366	438
Annen kortsiktig gjeld		0	65 946
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 514	117 310
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		584 691	386 309
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 11.02.2026
Styret i Glassperlen Boligsameie

Ole Jonny Stavheim

Ellen Kristin Frydenlund

Madeleine Bergvik

Tore Herseth Barlo

Vigdis Andersen

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Bod	19 032
Fjernvarme	821 376
Felleskostnader	1 679 370
Garasje	95 616
Kabel-tv	165 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 780 706

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	360
Skilt	1 164
SUM ANDRE INNETEKTER	1 524

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560
------------------------------	----------------

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	-160 000
---	----------

SUM STYREHONORAR	-160 000
-------------------------	-----------------

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 440
---	--------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-6 938
----------	--------

SUM REVISJONSHONORAR	-6 938
-----------------------------	---------------

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-65 086
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-128 073
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-52 498
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 320
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-216 669
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-70 706
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 529
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-389
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-630 270
---------------------------------	-----------------

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-290 413
----------------------	----------

Renovasjonsgebyr	-149 501
------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-439 915
-------------------------------	-----------------

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-136 113
------------------	----------

Fjernvarme	-384 359
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-520 471
----------------------------	-----------------

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

Lokalleie	-2 940
Container	-20 251
Vaktmestertjenester	-12 531
Renhold ved firmaer	-152 592
Snørydding	-19 802
Andre driftskostnader	-1 308
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 440
Andre kontorkostnader	-4 489
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 786
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 095
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-229 195

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 514
Renter av sparekonto i OBOS-banken	492
Andre renteinntekter	483
SUM FINANSINNTEKTER	2 489

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-58 315
Pantegjeldsrenter	-16 889
SUM FINANSKOSTNADER	-75 204

NOTE 13**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.

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 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

181 252

Nedbetalt i år

83 540

-735 208

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-250 000

Nedbetalt tidligere

9 998

Nedbetalt i år

18 386

-221 616

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-956 824**



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

Selskapsnummer: 4900 Selskapsnavn: GLASSPERLEN 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: _____



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