



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 108 672
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET THERESGATE 16
Forretningsadresse: c/o 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: 24.03.2026

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, 27.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 886108672

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		3 979 348	3 763 608
Sum inntekter		3 979 348	3 763 608
Kostnader			
Lønnskostnad		92 706	92 706
Annen driftskostnad		2 378 851	2 511 231
Sum kostnader		2 471 557	2 603 937
Driftsresultat		1 507 791	1 159 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70 155	67 444
Sum finansinntekter		70 155	67 444
Annen finanskostnad		574 808	615 443
Sum finanskostnader		574 808	615 443
Netto finans		-504 653	-547 999
Resultat før skattekostnad		1 003 139	611 672
Årsresultat		1 003 139	611 672
Totalresultat		1 003 139	611 672
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 003 139	611 672
Sum overføringer og disponeringer		1 003 139	611 672



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		518	70
Andre fordringer		99 570	97 883
Sum fordringer		100 088	97 953
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 047 348	1 470 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 047 348	1 470 115
Sum omløpsmidler		2 147 436	1 568 068
SUM EIENDELER		2 147 436	1 568 068

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		6 204 888	7 208 026
Sum opptjent egenkapital		-6 204 888	-7 208 026
Sum egenkapital		-6 204 888	-7 208 026
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 227 108	8 624 694
Sum annen langsiktig gjeld		8 227 108	8 624 694
Sum langsiktig gjeld		8 227 108	8 624 694
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 909	68 131
Leverandørgjeld		44 042	58 181
Annen kortsiktig gjeld		21 265	25 088
Sum kortsiktig gjeld		125 216	151 400
Sum gjeld		8 352 324	8 776 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 147 436	1 568 068



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364118

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 886 108 672
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16
Forretningsadresse: c/o 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: 24.03.2026

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: 886 108 672
BOLIGSAMEIET THERESGATE 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 979 348	3 763 608
Sum inntekter		3 979 348	3 763 608
Kostnader			
Lønnskostnad		92 706	92 706
Annen driftskostnad		2 378 851	2 511 231
Sum kostnader		2 471 557	2 603 937
Driftsresultat		1 507 791	1 159 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70 155	67 444
Sum finansinntekter		70 155	67 444
Annen finanskostnad		574 808	615 443
Sum finanskostnader		574 808	615 443
Netto finans		-504 653	-547 999
Resultat før skattekostnad		1 003 139	611 672
Årsresultat		1 003 139	611 672
Totalresultat		1 003 139	611 672
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 003 139	611 672
Sum overføringer og disponeringer		1 003 139	611 672



Organisasjonsnr: 886 108 672
BOLIGSAMEIET THERESGATE 16

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		518	70
Andre fordringer		99 570	97 883
Sum fordringer		100 088	97 953

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 047 348	1 470 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 047 348	1 470 115

Sum omløpsmidler		2 147 436	1 568 068
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 147 436	1 568 068
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 204 888	7 208 026
Sum opptjent egenkapital		-6 204 888	-7 208 026



Sum egenkapital	-6 204 888	-7 208 026
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 227 108	8 624 694
Sum annen langsiktig gjeld	8 227 108	8 624 694
Sum langsiktig gjeld	8 227 108	8 624 694
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 909	68 131
Leverandørgjeld	44 042	58 181
Annen kortsiktig gjeld	21 265	25 088
Sum kortsiktig gjeld	125 216	151 400
Sum gjeld	8 352 324	8 776 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 147 436	1 568 068



Organisasjonsnr: 886 108 672
BOLIGSAMEIET THERESGATE 16

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. 7457

BOLIGSAMEIET THERESGATE 16



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 12:00 og lukker 27. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7457>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av revisor
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET THERESESGATE 16



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
Robin Johansen v/OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Johannes Lia og Anders Nymoen Valseeth er valgt.

Sak 3

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 4

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 2025 til innkalling - 7457.pdf
2. 7457_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 81 250.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 81 250

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til vedlagte informasjon fra EY Norge (Ernst & Young)

Styrets innstilling

Styret innstiller på at sameiet velger det nye selskapet som overtas av Cedra, da man tenker det innebærer minst forandring for sameiet.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.- Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.



Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Kristine Høstmælingen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bodil Kristine Høstmælingen
- Sigbjørn Pilskog

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Nymoen Valseth
- Johannes Lia



Styrets årsrapport

Beretning om styrets arbeid i Boligsameiet Theresesgate 16 a-g, til årsmøtet 24.03.2026

Styrets arbeid i 2025.

Styret har i 2025 gjennomført styremøter digitalt og kommunisert jevnlig per e-post og telefon. Styret har avholdt 3 styremøter siden forrige årsmøte; konstituerende styremøte 03.06.2025, ordinært styremøte 22.09.2025 og budsjettmøte 30.10.2025. Møtene avholdes delvis på Teams og delvis som fysiske møter.

På budsjettmøtet høsten 2025 vedtok styret å holde fellesutgiftene i 2026 på samme nivå som i 2025, med unntak av pris for internett som ble justert til faktisk kostnad på kr 243 fra og med 01.01. 2026.

På styremøtet i oktober 2025 hadde styret fokus på HMS; brannvern, egenkontroll av el-anlegg i fellesområder og intern kontroll. 2 medlemmer i styret foretok en gjennomgang av bygget fra kjeller til loft. Påpekte avvik ble rettet og utbedret av rørlegger og elektriker. Sikkerhetstiltak, som flere gelendre i trappeløp og sikring i form av sperrer foran vinduer i et par oppganger, gjenstår å gjennomføre.

I 2025 har kostnadene på vedlikeholdssiden vært noe lavere enn budsjettert for året. Dette skyldes i hovedsak at styret har satt flere løpende vedlikeholdssoppgaver på vent. Dette på grunn av usikkerhet mht. det økonomiske omfanget av planlagt utbedring av skader på trappeløp og repos og en generell oppussing av oppg. F. I 2024 var det flere befaringer og målinger av henholdsvis statiker fra Norconsult As og repr. fra Elingård gruppen. Høsten i 2025 fikk vi omsider tilstrekkelig beslutningsgrunnlag til å be om tilbud på nødvendige utbedringer fra Oslo Murmesterbedrift AS. Styret er lovet kostnadsoverslag i begynnelsen av 2026.

Knutetrærne mot Henrik Klausens gate og i bakgården ble beskåret også i 2025. Arbeidet ble utført av Sverre Lien (arborist) gjennom firmaet Norsk Landskap As. Flere trær mot naboeiendommene Theresesgate 16 HJK og Vidarsgate 4 anbefales beskåret i tillegg. Utgifter forutsettes delt med nabosameiene som tidligere.

Etter utskifting av samtlige ventilasjonsmotorer på loft i alle oppganger i 2023, er det utført service i 2025 iht. tidligere inngått avtale med Bryn inneklima AS. Alt var ok. iflg. leverandørens servicereport.

Forøvrig er vedlikeholdskostnadene fremdeles en nødvendig konsekvens av gårdens alder og utgiftene knytter seg stort sett til planlagt arbeid. Styret vurderer kontinuerlig ulike tiltak til utbedringer. Utskifting av gamle vinduer (vippevinduer) er en kostnad som Boligsameiet nå belastes for i motsetning til tidligere. Dette skyldes endring i Lov om Eierseksjoner. Styret vurderer i hver enkelt sak behovet for utskifting.

Skadedyrfirmaet Pelias kontrollerer regelmessig, iht. serviceavtale, utvendige åtestasjoner og klappfeller i fellesområder og holder bygget under oppsikt i samarbeid med vaktmester. Styret har god dialog med fast servicetekniker. Ifølge siste rapport fra Pelias, pr. 03.12.2025 er det ikke funnet nye spor etter skadedyr inne i bygget. Grunnet hyppigere befarings og også ekstra tiltak fra Pelias gjennom året, har utgiftene til skadedyrbekjempelse vært noe høyere de siste årene.

Boligsameiet Theresesgate 16 har hatt noen uforutsette hendelser i 2025. En vannlekkasje i oppg. A pga. tett avløp, hærverk (steinkasting på et vindu i oppg. C) og innbrudd med bygningsskade i oppg. D. Samtlige saker er håndtert rutinemessig i samarbeid med forsikringsavd. i Obos og med vårt forsikringsselskap, Gjensidige. Egenandel er kun belastet Boligsameiet etter innbrudd i oppg. D.

I mai 2025 ble det arrangert dugnad med god oppslutning fra leietakere og seksjonseiere. Behovet for opprydding i fellesområder inne- og utendørs er konstant, og alle seksjonseiere bes om å holde god orden og sørge for at avfall ikke hopper seg opp på loft og i kjellere. Styret vil også i 2026 planlegge for dugnad, i begynnelsen av mai. Stor og låsbar container bestilles. Benytt anledningen til å kvitte dere med restavfall, ødelagte møbler o.l.



Sameiets vaktmester er vaktmesterselskapet NOVAK AS v/ Morten Hansen (Dagtid: mob 992 18 070. Vakttelefon: 992 18 110). Se også informasjon på Obos' info. system Vibbo.

Generell info. Hver oppgang har sin egen systemnøkkel som passer både til inngangsdør og kjellerdør. Disse nøklene kan dere ikke file opp selv – de må spesialbestilles av styret. Dersom noen mister nøkler, er det viktig at styret får beskjed om dette. Alle utleverte nøkler faktureres den enkelte seksjonseier med kr 400.

*Styret minner nok en gang om at inngangsdører og kjellerdører alltid skal være låst. Det er ikke alle som har like gode hensikter i nabolaget. Vi har alle et felles ansvar for å forhindre innbrudd – både i kjellerboder og i leiligheter.

*NB! Mange av beboerne i gården har ildsted i leiligheten og lagrer ved i kjellerboden. Styret vil gjøre oppmerksom på at når det gjelder lagring av organisk materiale i kjeller, må slikt ikke ligge direkte mot vegg eller gulv.

*NB! Vi minner om at alle som har ballkonger må påse at disse holdes fri for snø og is slik at skader i form av lekkasje og isdannelse unngås. Styret viser her til gjeldende ordensregler (vedtatt på årsmøtet i 2018). Alle seksjonseiere har fått eller skal ha fått disse pr. mail.

*Det er et konstant tilbakevendende problem at beboere setter fra seg skrot og annet i fellesarealer. Vi minner om at dette er strengt forbudt. Styret oppfordrer alle til å ta ansvar for at fellesarealer holdes ryddige. Dette av hensyn til brannsikkerhet og felles trivsel.

*Styret må ha oppdaterte e-postadresser til samtlige seksjonseiere. Styret har ved flere anledninger sendt felles mail til alle seksjonseiere, og det ser ut til å ha til å fungere greit. Sms-varsling har også vært benyttet. Vår forretningsfører OBOS oppfordrer alle seksjonseiere om å gi samtykke til elektronisk kommunikasjon. Dersom du av en eller annen årsak ikke har mottatt e-post fra styret gjennom året, vær vennlig å gi beskjed til per e-post til styret: theresegate16@styrommet.no

*Dersom du leier ut leiligheten din, vennligst meld oppdatert info. med navn og kontaktinformasjon (telefon og e-postadresse) på leieboerne dine til styret – rett og slett fordi vi trenger kontaktinformasjon til de som bor i leilighetene – i tilfelle brann eller annet.

*Alle seksjonseiere og øvrige beboere må gjøre seg godt kjent med gjeldende branninstruks, tilgjengelig på Vibbo-systemet og tidligere delt ut til alle boenheter i laminert utgave. Instruks står også lett tilgjengelig i inngangen i alle oppganger. I løpet av året 2025 har det til alt hell ikke vært noen falske brannalarmer med helt unødvendige utrykninger fra Oslo Brann- og Redningsetat. Faktura for slike utrykninger viderefaktureres med ca.kr 1400. *Dato for dugnad 2026 er ikke bestemt enda. Melding kommer på Vibbo ! Farlig avfall (maling, løsemiddelrester, spraybokser m.m) og el-avfall (panelovner, lamper og småelektrisk utstyr m.m.) skal ikke i containeren. Vennligst sørg for selv å sortere og levere farlig avfall og el-avfall til kommunale avfallsmottak slik at fellesskapet ikke belastes med ekstra kostnader.



BOLIGSAMEIET THERESGATE 16
ORG.NR. 886108672, KLIENTNR. 7457

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 966 817	3 762 408	3 967 000	3 986 000
Andre inntekter	3	12 531	1 200	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 979 348	3 763 608	3 967 000	3 986 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 456	-11 456	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-81 250	-81 250	-81 000	-81 250
Revisjonshonorar	6	-8 380	-7 921	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-135 518	-129 325	-133 000	-141 000
Konsulenthonorar		-40 352	-12 876	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-382 595	-672 911	-796 750	-1 103 000
Forsikringer		-371 066	-332 618	-400 000	-420 000
Kommunale avgifter	8	-859 707	-794 682	-890 000	-892 000
Energifyring	9	-95 597	-101 793	-150 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 165	-175 122	-181 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-294 472	-283 982	-281 000	-298 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 471 557	-2 603 937	-2 951 750	-3 295 250
DRIFTSRESULTAT		1 507 791	1 159 671	1 015 250	690 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 155	67 444	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-574 808	-615 443	-592 000	-527 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-504 653	-547 999	-542 000	-477 000
ÅRSRESULTAT		1 003 139	611 672	473 250	213 750
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 003 139	611 672		



BOLIGSAMEIET THERESGATE 16
ORG.NR. 886108672, KLIENTNR. 7457

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		518	70
Forskuddsbetalte kostnader		99 570	97 883
Driftskonto OBOS-banken		640 268	593 690
Sparekonto OBOS-banken		1 407 080	876 425
SUM OMLØPSMIDLER		2 147 436	1 568 068
SUM EIENDELER		2 147 436	1 568 068
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 204 888	-7 208 026
SUM EGENKAPITAL		-6 204 888	-7 208 026
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 227 108	8 624 694
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 227 108	8 624 694
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 265	25 088
Leverandørgjeld		44 042	58 181
Påløpte renter		59 909	68 131
SUM KORTSIKTIG GJELD		125 216	151 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 147 436	1 568 068
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026

Styret i Boligsameiet Theresegate 16

Anne Kristine Høstmælingen /s/ Anders Henjum Høstmælingen /s/ Else Bodil Høstmælingen /s/

Sigbjørn Andre Ulstein Pilskog /s/ Bodil Kristine Høstmælingen /s/ Mari Høstmælingen Grennæs /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 786 073
Internett	180 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 966 817

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Oppgjør fra Gjensidige, forsikringssak fra 2024	11 731
Nøkler	800
SUM ANDRE INNTEKTER	12 531

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 456
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 456

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	-81 250
SUM STYREHONORAR	-81 250

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 380
SUM REVISJONSHONORAR	-8 380



NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 484
Drift/vedlikehold VVS	-52 072
Drift/vedlikehold elektro	-44 073
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 532
Drift/vedlikehold brannsikring	-216 499
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 935
Egenandel forsikring	6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-382 595

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-486 193
Feie- og tilsynsgebyr	-9 477
Renovasjonsgebyr	-364 037
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-859 707

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-95 597
SUM ENERGI / FYRING	-95 597

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 770
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 900
Vaktmestertjenester	-112 650
Renhold ved firmaer	-121 026
Snørydding	-34 376
Andre driftskostnader	-1 248
Andre kontorkostnader	-460
Bank- og kortgebyr	-3 052
Øreavrundning	12
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-294 472

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	36 169
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 884
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 655
Andre renteinntekter	447
SUM FINANSINTEKTER	70 155

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-408 091
Pantegjeldsrenter	-131 677
Pantegjeldsrenter	-35 040
SUM FINANSKOSTNADER	-574 808

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.



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. opptaket 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 GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,54 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-1 000 000

Delutbetalt 2021

-5 500 000

Nedbetalt tidligere

480 283

Nedbetalt i år

85 957

-5 933 760

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,54 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020

-3 197 175

Nedbetalt tidligere

1 122 642

Nedbetalt i år

274 819

-1 799 714

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,54 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2020

-690 699

Nedbetalt tidligere

160 255

Nedbetalt i år

36 810

-493 634

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-8 227 108



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Boligsameiet Theresesgate 16

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Theresesgate 16 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 03. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: E314H-07AE1-SKE9C-HWKL6-QBF5L-155VN



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."

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-03 23:51:46 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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

15 av 19

Penneo Dokumentnøkkel: E314H-07AE1-SKE9Q-HWKL6-QBF5L-155VN



Shape the future
with confidence

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.26

Selskapsnummer: 7457 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET THERESGATE 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Robin Johansen v/OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Johannes Lia og Anders Nymoen Valseth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 81 250

- For
 Mot

Sak 6 Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Anne Kristine Høstmælingen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bodil Kristine Høstmælingen
 Sigbjørn Pilskog

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Anders Nymoen Valseth
 Johannes Lia



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