



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 790 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKÅRERBYEN 3 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 932790122

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		7 263 893	5 046 932
Sum inntekter		7 263 893	5 046 932
Kostnader			
Lønnskostnad		376 530	
Annen driftskostnad		7 307 781	2 815 681
Sum kostnader		7 684 311	2 815 681
Driftsresultat		-420 417	2 231 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 382	14 648
Sum finansinntekter		50 382	14 648
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		50 382	14 648
Resultat før skattekostnad		-370 035	2 245 899
Årsresultat		-370 035	2 245 899
Totalresultat		-370 035	2 245 899
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-370 035	2 245 899
Sum overføringer og disponeringer		-370 035	2 245 899



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		1 395 669	265 099
Andre fordringer		492 079	871 675
Sum fordringer		1 887 748	1 136 774
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 195 265	3 813 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 195 265	3 813 743
Sum omløpsmidler		5 083 013	4 950 518
SUM EIENDELER		5 083 013	4 950 518

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			
Annen egenkapital		1 875 864	2 245 899
Sum opptjent egenkapital		1 875 864	2 245 899
Sum egenkapital		1 875 864	2 245 899
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		179 010	650 067
Annen kortsiktig gjeld		3 028 139	2 054 552
Sum kortsiktig gjeld		3 207 149	2 704 619
Sum gjeld		3 207 149	2 704 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 083 013	4 950 518



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360574

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 932 790 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKÅRERBYEN 3 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2026

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: 932 790 122
SKÅRERBYEN 3 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 263 893	5 046 932
Sum inntekter		7 263 893	5 046 932
Kostnader			
Lønnskostnad		376 530	
Annen driftskostnad		7 307 781	2 815 681
Sum kostnader		7 684 311	2 815 681
Driftsresultat		-420 417	2 231 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 382	14 648
Sum finansinntekter		50 382	14 648
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		50 382	14 648
Resultat før skattekostnad		-370 035	2 245 899
Årsresultat		-370 035	2 245 899
Totalresultat		-370 035	2 245 899
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-370 035	2 245 899
Sum overføringer og disponeringer		-370 035	2 245 899



Organisasjonsnr: 932 790 122
SKÅRERBYEN 3 SAMEIE

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		1 395 669	265 099
Andre fordringer		492 079	871 675
Sum fordringer		1 887 748	1 136 774
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 195 265	3 813 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 195 265	3 813 743
Sum omløpsmidler		5 083 013	4 950 518
SUM EIENDELER		5 083 013	4 950 518
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 875 864	2 245 899
Sum opptjent egenkapital		1 875 864	2 245 899



Sum egenkapital	1 875 864	2 245 899
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	179 010	650 067
Annen kortsiktig gjeld	3 028 139	2 054 552
Sum kortsiktig gjeld	3 207 149	2 704 619
Sum gjeld	3 207 149	2 704 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 083 013	4 950 518



Organisasjonsnr: 932 790 122
SKÅRERBYEN 3 SAMEIE

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. 538

SKÅRERBYEN 3 SAMEIE



Velkommen til årsmøte i SKÅRERBYEN 3 SAMEIE

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 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/538>

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. Garasjetilgang til eier som leier ut
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKÅRERBYEN 3 SAMEIE



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
Rushil Pathak (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Frode Engebretsen 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

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0538 SKÅRERBYEN 3 SAMEIE Årsregnskap 2025.pdf
2. 0538 SKÅRERBYEN 3 SAMEIE kommentar regnskap 2025.pdf
3. 0538 SKÅRERBYEN 3 SAMEIE Revisjonsberetning 2025 s.538.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

Sak 6

Garasjetilgang til eier som leier ut

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har opplyst til forslagsstiller at det er "innenfor styrets rammer om daglig drift av sameiet, også basert på sikkerhet og rimelig grad av kontroll på hvem som disponerer garasjeanlegget" å forhindre adgang til å åpne garasjeporten for seksjonseiere som har leid ut garasjeplassen sin. Styret opplyser også at "Tilgang til garasjeanlegget håndteres etter prinsippet i husleieloven, dersom man leier ut, har man sagt fra seg bruksrettigheten.". Etter undertegnede oppfatning beror dette på en feil rettsoppfatning, og det er en urettmessig forvaltning av styrets kompetanse å nekte en seksjonseier tilgang til sin plass i garasjeanlegget. Dette kan sammenlignes med at styret skulle frata en eier retten til å beholde en nøkkel til leiligheten sin dersom den leies ut. At eiere av garasjeplasser får tilgang til sine plasser, utgjør ikke en sikkerhetsrisiko og utviser ikke styrets kontroll over hvem som har tilgang til garasjeanlegget. Husleieloven er en regulering av forholdet 4 av 22 mellom en leietaker og utleier, som tredjeparter ikke kan utlede rettigheter fra, utover alminnelige krav om å notisere interessenter, her sameiet og dets styre, om leieforholdet.

Styrets innstilling

Eier har nøkkel slik at han kan komme seg inn i bygget og garasjeanlegget. Derfor er styrets innstilling at vedtaket ikke gjennomføres. Når du leier ut en garasje eller parkeringsplass, får leietakeren eksklusiv bruksrett til den i leieperioden, akkurat som med en bolig. Selv om du som utleier har en nøkkel eller adgangskode til garasjen, har



du ikke rett til å gå inn på eller bruke plassen uten samtykke, med mindre: • Det er nødvendig vedlikehold eller tilsyn, og du varsler leietakeren i god tid. • Det oppstår en nødsituasjon (for eksempel en lekkasje, brannfare eller skade på bygget). Hvis utleier bruker eller gir andre tilgang til den utleide garasjeplassen uten avtale, kan det være et brudd på leiekontrakten og kan gi grunnlag for krav om erstatning eller leiereduksjon. Så kort sagt: Ja, utleier kan beholde nøkkel eller kode, men kan ikke bruke eller gå inn på plassen uten samtykke eller en gyldig grunn. Det er heller ikke lagt til rette for at man skal bruke garasjen som "kiss and ride". Dette er etablert i Emaljeverksgaten rett utenfor porten, der er det også p-plasser som har 2 timers gratis parkering mot at man har parkeringshjul i vinduet, eller på annen måte synliggjør når man har startet parkeringen. Sameiet har også beskrevet dette under temaer i VIBBO: <https://vibbo.no/skarerbyen-3/tema/gjesteparkering>. Gjesteparkering som kan brukes ved lengre opphold: <https://vibbo.no/skarerbyen-3/tema/gjesteparkering>

Forslag til vedtak

Utleier kan beholde nøkkel eller kode, men kan ikke bruke eller gå inn på plassen uten samtykke eller en gyldig grunn.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amir Farhad Saleyi

Jeg ønsker å stille som styremedlem fordi jeg er engasjert i sameiet og ønsker å bidra til et trygt, ryddig og velfungerende bomiljø. Jeg har tidligere erfaring fra lederposisjoner med ansvar, noe som har gitt meg god kjennskap til ansvar, struktur og samarbeid. Jeg er vant til å ta riktige beslutninger, følge opp oppgaver og sikre at ting blir gjort på en god og effektiv måte.

Jeg ønsker å bruke denne erfaringen til å bidra positivt i styret, være en tydelig og tilgjengelig representant for beboerne og jobbe for løsninger som gagnar fellesskapet

- Iftikhar Malik
- Mehdi Mohamed

Gitt skårerbyens økende unge beboermasse, er det viktig at det fins unge representanter i styret. Stiller med erfaring fra styrearbeid, eiendomsdrift, personalansvar og offentlig forvaltning.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Engebretsen

Jeg er opptatt av at sameiet fungerer bra for beboere og interessert i å være medlem av styret som en aktiv varamedlem for å kunne bidra med min ressurs i dette arbeidet.

- Mette Helen Johansen
- Sittet som vara før.



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Morten Granhaug

Søster Mathildes gate 36

Styremedlem

Stig A. Kristiansen

Søster Mathildes gate 41

Styremedlem

Arnfinn Storsveen

Søster Mathildes gate 33

Varamedlem Mette Helen Johansen Søster Mathildes gate 48

Varamedlem Ragnhild Victoria Frogner Søster Mathildes gate 39

Styremedlem Pedro Fortes Næring/Barnehagen.

Valgkomiteen

Vi har ingen valgkomite.

Kontaktinformasjon Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller styrets mail.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skårerbyen 3 Sameie

Sameiet består av 188 seksjoner.

Skårerbyen 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932 790 122, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

102

460

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.



Skårerbyen 3 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er .

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har bestått av 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, det har vært gjennomført 12 styremøter i perioden, samt 1 beboermøte.

Styret har jobbet kontinuerlig med:

- Økonomi.
- Budsjett.
- Igangsettelse av nytt søppelanlegg. (Har tatt mye tid).
- Overtakelse og gjennomgang av Bygg 1,2,3,4 og 6.
- Oppfølging Bygg 1,2,3,4 og 6.
- Reklamasjoner og oppfølging av bygg/fellesarealer og utvendige arealer.
- Service avtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.
- Opprettet avtale med vaktmesterselskap.
- Regelmessig oppfølging og gjennomgang av fellesarealer/utearealer, styret alene og sammen med Selvaag Bolig ASA og Backe Stor-Oslo AS.
- Regelmessig oppfølging/brannrunder og gjennomgang av fellesarealer/utearealer, styret alene.
- Videoovervåking av garasjeanlegg.
- Vakthold/tilsyn av garasje og fellesarealer, løpende avtale.
- Innhentet tilbud på flaggfeste for balkonger.
- Håndtert henvendelser fra beboere og nye beboere.
- Ivaretatt henvendelser/klager fra beboere.
- Etablert søppelkasser utenfor hver hovedinngang.
- Etablert ekstra p-plasser i garasjeanlegget hvor inntekter tilfaller sameiet.
- Inngått avtale med P-service AS, om kontrollavgift av feilparkerte biler.
- Oppfølging av KLP Utleiebolig, fordeling av kostnader etc.
- Fulgt opp nye personer I KONGLA og gjennomført møter/opplæring med disse. Som kjent er Camilla langtidssykemeldt og det er ikke avklart når hun kommer tilbake. Mari ble ansatt (midlertidig) gjennom et vikarbyrå for å erstatte Camilla, i o.m. at dette har tatt lengre tid, har Selvaag Pluss ansatt sin egen vikar, Kjerstin, hun startet opp i begynnelsen av januar 2026.
- Jobbet med Skårerbyen 1 Sameie, om fellesbruk av garasje og servicekontor.
- Jobbet med Skårerbyen 4 Sameie, om fellesbruk av garasje og servicekontor.



- Gjort tiltak mot overvann i garasjeanlegget.

Fremtidige planer:

· *Utvikle nabolagsprofilen med Selvaag Pluss videre, sameiene overtar flere selskapslokaler fra utbygger i desember 2026.*

Inngå avtale med Hyre bilutleie.



SKÅRERBYEN 3 SAMEIE
ORG.NR. 932790122, KLIENTNR. 538

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 953 915	4 973 474	7 896 000	6 942 000
Ladeinntekter elbil		236 979	9 608	0	0
Andre inntekter	3	73 000	63 850	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 263 893	5 046 932	7 896 000	6 942 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 530	0	-65 000	-65 000
Styrehonorar	5	-330 000	0	-300 000	-330 000
Revisjonshonorar	6	-23 998	-15 178	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-249 290	-167 453	-252 000	-263 340
Konsulenthonorar		-19 510	-18 915	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 230 393	-429 026	-1 474 000	-1 494 040
Forsikringer		-485 047	-321 641	-564 000	-631 680
Kommunale avgifter	8	-1 886 594	-472 530	-840 000	-890 400
Ladekostnader EL-bil		-2 051	0	0	0
Kostnader sameie		0	0	-200 000	-200 000
Energi/fyring	9	-917 597	-152 479	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-917 488	-514 187	-1 143 000	-1 177 290
Andre driftskostnader	10	-1 575 814	-724 272	-1 247 000	-1 258 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 684 311	-2 815 681	-6 525 000	-6 750 900
DRIFTSRESULTAT		-420 417	2 231 251	1 371 000	191 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 382	14 648	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		50 382	14 648	0	0
ÅRSRESULTAT		-370 035	2 245 899	1 371 000	191 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	2 245 899		
Fra opptjent egenkapital:		-370 035	0		



SKÅRERBYEN 3 SAMEIE
ORG.NR. 932790122, KLIENTNR. 538

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 395 669	265 099
Forskuddsbetalte kostnader		482 905	375 436
Andre kortsiktige fordringer	12	9 174	-5 572
Energiavregning		0	501 812
Driftskonto OBOS-banken		2 571 388	3 210 893
Sparekonto OBOS-banken		623 877	602 850
SUM OMLØPSMIDLER		5 083 013	4 950 518
SUM EIENDELER		5 083 013	4 950 518
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	1 875 864	2 245 899
SUM EGENKAPITAL		1 875 864	2 245 899
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		249 963	141 128
Leverandørgjeld		179 010	650 067
Energiavregning	14	242 756	0
Annen kortsiktig gjeld	15	2 535 420	1 913 424
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 207 149	2 704 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 083 013	4 950 518
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 20.02.2026
Styret i Skårerbyen 3 Sameie

Morten Granhaug /S/

Amfinn Storsveen /S/

Pedro Filipe Nogueira Fortes /S/

Stig Annar Kristiansen /S/



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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Startkapital	82 320
Felleskostnader	4 170 931
Felleskost likt	549 495
Felleskostnader likt næringsseksjon barnehage	8 320
Felleskostnader brøk næringsseksjon barnhage	238 224
Garasje	323 769
Internett	1 098 991
Parkering	30 500
Selvaag Pluss	448 568
Leie/felleskostnader tidl.år	2 796
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 953 915

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Viderefakturerering	25 000
Søppelgebyr	48 000
SUM ANDRE INNETEKTER	73 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-46 530
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 530

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	-330 000
---	----------

SUM STYREHONORAR **-330 000**

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-23 998
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR **-23 998**

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-363 953
Drift/vedlikehold VVS	-213 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-93 018
Drift/vedlikehold heisanlegg	-191 474
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 158
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-182 044
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 995
Egenandel forsikring	-3 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 230 393**

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-892 971
Renovasjonsgebyr	-993 624

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-1 886 594**

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-934 988
Andre energikostnader	17 392

SUM ENERGI / FYRING **-917 597**

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 545
Diverse utstyr	-17 238
Vaktmestertjenester	-423 816
Vakthold	-74 049
Renhold ved firmaer	-379 156
Andre driftskostnader	-5 301
Service avt. og livsstilkonsept	-664 001
Bank- og kortgebyr	-4 423
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-280
Tap på fordringer	-5

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-1 575 814**

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 658
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 027
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 691
Andre renteinntekter	8 006

SUM FINANSINTEKTER **50 382**



NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Mellomregning	-5 572
Avsetning felleskostnader for des.2025	14 746
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 174

NOTE: 13

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2025
Andel bolig	1 460 775
Andel garasje	295 618
Andel næring	119 470
SUM EGENKAPITAL	1 875 864

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE 14

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 158 195
SUM INNETEKTER	-3 158 195

KOSTNADER

Administrasjon	-58 125
Fjernvarme	3 604 267
SUM KOSTNADER	3 546 142

Uoppgjorte avregninger	-630 703
------------------------	----------

SUM ENERGIAVREGNING	-242 756
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-73 406
Gebyr og fakturaomkostninger	-105
Annen kortsiktig gjeld	-2 461 909
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 535 420



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.

Driftsinntektene er **kr 7 263 893**.

Driftskostnadene er **kr -7 684 311**, og er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kommunaleavgifter..

Resultat

Årets resultat **kr -370 035** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 1 875 864**.



Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift. Budsjettetert med **kr 1 494 000**.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKÅRERBYEN 3 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-06 16:11:21 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Penneo Dokumentnr: 01FVF-01HUU-UW718-BWIA7-YIN7S-10X5H



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 18.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.26

Selskapsnummer: 538 Selskapsnavn: SKÅRERBYEN 3 SAMEIE

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>Rushil Pathak (OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Frode Engebretsen 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.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

For

Mot

Sak 6 Garasjetilgang til eier som leier ut

Utleier kan beholde nøkkel eller kode, men kan ikke bruke eller gå inn på plassen uten samtykke eller en gyldig grunn.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Amir Farhad Saleyi

Iftikhar Malik

Mehdi Mohamed

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Frode Engebretsen

Mette Helen Johansen



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