



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 297 414
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 14.04.2026

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, 31.05.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 994297414

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		3 889 085	3 729 180
Sum inntekter		3 889 085	3 729 180
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 183 645	3 483 055
Sum kostnader		3 354 795	3 654 205
Driftsresultat		534 290	74 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 693	48 089
Sum finansinntekter		57 693	48 089
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		57 693	48 089
Resultat før skattekostnad		591 984	123 064
Årsresultat		591 984	123 064
Totalresultat		591 984	123 064
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		591 984	123 064
Sum overføringer og disponeringer		591 984	123 064



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		17 750	9 374
Andre fordringer		247 374	337 564
Sum fordringer		265 124	346 938
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 588 305	1 759 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 588 305	1 759 058
Sum omløpsmidler		2 853 429	2 105 996
SUM EIENDELER		2 853 429	2 105 996

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		2 538 777	1 946 793
Sum opptjent egenkapital		2 538 777	1 946 793
Sum egenkapital		2 538 777	1 946 793
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		294 960	143 071
Annen kortsiktig gjeld		19 692	16 131
Sum kortsiktig gjeld		314 652	159 202
Sum gjeld		314 652	159 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 853 429	2 105 996



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 415792

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 994 297 414
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 14.04.2026

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, 30.05.2026



Organisasjonsnr: 994 297 414
ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 889 085	3 729 180
Sum inntekter		3 889 085	3 729 180
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 183 645	3 483 055
Sum kostnader		3 354 795	3 654 205
Driftsresultat		534 290	74 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 693	48 089
Sum finansinntekter		57 693	48 089
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		57 693	48 089
Resultat før skattekostnad		591 984	123 064
Årsresultat		591 984	123 064
Totalresultat		591 984	123 064
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		591 984	123 064
Sum overføringer og disponeringer		591 984	123 064



Organisasjonsnr: 994 297 414
ELVEPARKEN 2 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		17 750	9 374
Andre fordringer		247 374	337 564
Sum fordringer		265 124	346 938
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 588 305	1 759 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 588 305	1 759 058
Sum omløpsmidler		2 853 429	2 105 996
SUM EIENDELER		2 853 429	2 105 996
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 538 777	1 946 793
Sum opptjent egenkapital		2 538 777	1 946 793



Sum egenkapital	2 538 777	1 946 793
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	294 960	143 071
Annen kortsiktig gjeld	19 692	16 131
Sum kortsiktig gjeld	314 652	159 202
Sum gjeld	314 652	159 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 853 429	2 105 996



Organisasjonsnr: 994 297 414
ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 851

ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ELVEPARKEN 2 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:

14. april 2026 kl. 18:00, Samfundet, Brogata 2, Lillestrøm.

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.

Annen informasjon

Etter Årsmøtet vil det som vanlig bli avholdt et uformelt Beboermøte der vi kan diskutere ulike saker som ikke er gjenstand for formell behandling/vedtak. I pausen mellom Årsmøtet og Beboermøtet serveres kaffe og noe å bite i. Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Fremmøte/Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ELVEPARKEN 2 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

Styret foreslår at møtet ledes av styreleder Erik Holsten

Forslag til vedtak

Erik Holsten er valgt.

Sak 2

Fremmøte/Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste basert på opprop, samt leverte fullmakter.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøtelisten med tillegg av fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Knut Olaf Riisa er valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2025

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 for 2025 godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
- 2. s. 0851 Revisjonsberetning.pdf
- 3. Årsberetning2025_Styret.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling
Styret foreslår enda et år med uendret styrehonorar, totalt kr 150.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000, uendret fra 2024



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling lagt til grunn.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Holsten

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sondre Zakariassen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carl Gulbranson

Valg av 1 leder valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder valgkomite:

- Gustav Finstad

Valg av 2 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Anne-Berit Rebne
- Ivar Borgersen



ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 994297414, KLIENTNR. 851

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 868 664	3 698 430	3 865 970	3 918 318
Andre inntekter	3	20 421	30 750	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 889 085	3 729 180	3 880 970	3 933 318
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 750	-10 375	-12 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-112 320	-108 000	-113 000	-118 085
Konsulenthonorar		-1 748	-1 130	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-699 286	-1 107 081	-1 031 000	-941 520
Forsikringer		-221 510	-130 896	-170 000	-190 400
Kommunale avgifter	8	-1 018 664	-954 763	-1 100 000	-1 232 000
Energi/fyring	9	-259 430	-318 963	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-466 205	-470 574	-483 000	-534 460
Andre driftskostnader	10	-391 733	-381 273	-412 000	-415 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 354 795	-3 654 205	-3 893 150	-3 967 265
DRIFTSRESULTAT		534 290	74 975	-12 180	-33 947
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 693	48 089	15 000	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		57 693	48 089	15 000	40 000
ÅRSRESULTAT		591 984	123 064	2 820	6 053
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		591 984	123 064		





ELVEPARKEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 994297414, KLIENTNR. 851

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 750	9 374
Forskuddsbetalte kostnader		247 374	337 564
Driftskonto OBOS-banken		812 749	539 231
Sparekonto OBOS-banken		1 775 556	1 219 827
SUM OMLØPSMIDLER		2 853 429	2 105 996
SUM EIENDELER		2 853 429	2 105 996
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 538 777	1 946 793
SUM EGENKAPITAL		2 538 777	1 946 793
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 692	16 131
Leverandørgjeld		294 960	143 071
SUM KORTSIKTIG GJELD		314 652	159 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 853 429	2 105 996
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, __. __. 2026

Styret i Elveparken 2 Boligsameie

Erik Holsten

Vera Mathisen Lauritzen

Ivar Borgersen

Tom Arne Reine





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 348 776
Garasjevask 1 plass	11 280
Garasjevask 2 plasser	5 060
Garasjevask 3 plasser	1 368
Bredbånd/digital-TV	482 488
Private hager	19 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 868 664

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Antenneleie	16 735
Gebyr	306
Vedlikehold	3 380
SUM ANDRE INNETEKTER	20 421

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 -150 000

SUM STYREHONORAR -150 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -6 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon -12 750

SUM REVISJONSHONORAR -12 750

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -28 991

Drift/vedlikehold VVS -34 132

Drift/vedlikehold elektro -45 785

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -326 709

Drift/vedlikehold heisanlegg -128 598

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -24 766

Drift/vedlikehold brannsikring -24 362

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -73 747

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -10 783

Kostnader dugnader -1 413

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -699 286

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -741 839

Renovasjonsgebyr -276 825

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 018 664

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -259 430

SUM ENERGI / FYRING -259 430

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie -5 000

Container -3 911

Vaktmestertjenester -94 635

Renhold ved firmaer -262 525

Andre driftskostnader -10 324

Andre kostnader tillitsvalgte -6 000

Andre kontorkostnader -207

Kontingenter -5 267

Bank- og kortgebyr -3 277

Øreavrunding 0





Velferdskostnader	-588
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-391 733

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 711
Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 729
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
Andre renteinntekter	187
SUM FINANSINNTEKTER	57 693





Til årsmøtet i Elveparken 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elveparken 2 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 591 984. Årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 avviklet.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

**PrimeGlobal**
s. 08 av 11 Revisjonsberetning.pdf
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 for MKE, 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>.

Lillestrøm, 17. mars 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

**PrimeGlobal**
s. 08 av 20 Revisjonsberetning.pdf
An Association of
Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Brandt, Guro Hønsen

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

17.03.2026 18:20:27

Signaturmetode

BankID (NO)



0851 Elveparken 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer: 994 297 414
Årsrapport og årsregnskap for 2025

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Holsten	Depotgata 25	Valgt for 2 år 2024
Styremedlem	Ivar Borgersen	Depotgata 37 A	Valgt for 2 år 2024
Styremedlem	Vera Mathisen Lauritzen	Depotgata 37 K	Valgt for 2 år 2025
Styremedlem	Tom Arne Reine	Depotgata 37 C	Valgt for 2 år 2025

Varamedlemmer til styret

Varamedlem	Elin Ingvaldsen	Depotgata 29 H	Valgt for 1 år 2025
Varamedlem	Sondre Zakariassen	Depotgata 29 K	Valgt for 1 år 2025

Valgkomiteen

Valgkomiteemedlem	Helene Eilertsen	Depotgata 31 F	Valgt for 1 år 2025
Styremedlem	Gustav Finstad	Depotgata 37 F	Valgt for 1 år 2025
Styremedlem	Karin Myhrer	Depotgata 37 E	Valgt for 1 år 2025

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post (elveparken2@styrerommet.no). Man kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Styret ber alle seksjonseiere om å laste ned Vibbo-appen på sin smarttelefon.

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 Elveparken 2 Boligsameie

Sameiet består av 75 seksjoner fordelt på 4 bygninger med adresse Depotgata 25, 29, 31 og 37. Elveparken 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994 297 414, og ligger i Lillestrøm kommune.

Gårds- og bruksnummer: 83/832

Postadresse: S. 851 Elveparken 2 Boligsameie, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Fakturering: Leverandører bør sende fakturaer som EHF til organisasjonsnummeret deres, eller som PDF til fakturamottak@obos.no.

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

Elveparken 2 Boligsameie har ingen ansatte.



0851 Elveparken 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer: 994 297 414
Årsrapport og årsregnskap for 2025

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid

Styret har hatt 5 fysiske styremøter siden forrige årsmøte i tillegg til en rekke saker som har vært løpende behandlet og diskutert pr epost og tlf. Av ordinære saker som styret har fulgt opp i 2025, er (bl a):

- Daglig drift og vedlikehold
- Økonomistyring, budsjett- og kostnadskontroll
- Vurdering av felleskostnader
- Administrative rutiner
- Oppfølging av vedlikeholdsplan
- Oppfølging av HMS-tiltak herunder branntekniske installasjoner
- Forsikringsavtaler
- Oppfølging, reforhandling og fornyelse av kontrakter med diverse leverandører

Av andre større saker kan nevnes:

- Elektro-arbeid (fullføring av LED-prosjekt m/utskifting av utvendige lyktestolper og defekte marklys)
- Pålagt utbedring av gass-anlegg inkl skifte av regulator i felles gass-tank (sammen med EP3)
- Sjøpelsuganlegg – gjentatte propper og tekniske problemer – vurdering av nytt avfallssystem
- Div. skadesaker på bygg (vannlekkasje Depotgt 29 m rehabilitering av brannvegg)
- Oppstart av ny avtale m Lyse Energy (ex Eviny) m/nye målere for fjernvarme og varmt tappevann Lyse Energi (ex Eviny), samt separat måler for forbruk på snøsmelteanlegg
- Pålagt årskontroll av brannvarslingsanlegg (Depotgt 25 og 29)
- Vurdering av leverandører av TV og Bredbåndstjenester (teknisk, pris/tjenester)
- Beising av søppelhus, sykkelhus, utemøbler (dugnad)

Driften av sameiet

Styret har fokus på å ha gode leverandører som kan tilby oss tjenester av ønsket kvalitet og stabilitet, til en konkurransedyktig pris. Styret samarbeider med Elveparken 1 og 3 om å få de beste tilbudene på de tjenestene som det er hensiktsmessig å samarbeide om.

I løpet av året vil det bli gjort en vurdering av leverandør av TV og Bredbåndstjenester. Vår avtale med Telia opphører 28. februar 2028, dog er styret i dialog med Telia grunnet uenighet om både varighet og



0851 Elveparken 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer: 994 297 414
Årsrapport og årsregnskap for 2025

implementerte prisøkninger gjennom 2025. Ny avtale med valgt leverandør vil bli inngått i god tid før utløpet av nåværende avtale.

Våre viktigste leverandører framkommer av tabellen nedenfor:

Område	Leverandør
Forretningsførsel/regnskap/eierregister/beboerportal	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Snørydding, strøing, garasjevask, plenklipping og vedlikehold av grønntanlegg	Toma Eiendomsdrift AS
Vaktmestertjenester	Coor Eiendomsforvaltning AS
Renhold i fellesarealer	Coor Eiendomsforvaltning (underleverandør)
Ventilasjonsanlegget, periodisk service	GK Norge AS
Heisene, periodisk service	KONE AS
Heisene, akkreditert inspeksjon	Norsk Heiskontroll AS
Fjernvarmeanlegget, periodisk service	Inva Engineering AS
Brannalarmanleggene, brannvarslere, røykluker og brannsløkningsutstyr	Odin Brannteknikk AS
Inspeksjon og reparasjon av tak	Nortekk/Anticimex
Montering av ladestasjoner for el-biler i garasjene	Strømmen El-installasjon AS
Garasjeporter, service og reparasjoner	Assa Abloy AS
Gassanlegget, service- og kontrollavtale	RSM Gas Services AS
Gassanlegget, akkreditert inspeksjon	RSM Gas Services AS
Søppelsuganlegget, service og reparasjoner	Envac Norge AS
Utevanningsanlegget, service og vedlikehold	Vanning AS
Solskjerming på terrasser og balkonger	Lady Solskjerming AS
Rengjøring av utvendig glass på balkonger/svalganger	Freddy Olsen Renhold
Strøm (fellesarealer)	Entelios AS
Fjernvarme	Akershus Energi AS
Fjernvarme, fakturering av forbruk	Lyse Energiservice AS
Fjernvarmemålere og forbruksmåling, service og vedlikeholdsavtale	Lyse Energiservice AS
TV og bredbåndstjenester	Telia AS
Digitale Info-tavler i trappeganger	Styretavia AS
Systemnøkler	Karl Jensen AS

Styret er ikke i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.



0851 Elveparken 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer: 994 297 414
Årsrapport og årsregnskap for 2025

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026 nedenfor.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 591 984 som er et vesentlig positivt avvik ift. budsjettert resultat på ca. kr 2 800. Driftskostnader herunder kostnad til energi ble gjennomgående lavere enn budsjettert. Videre ble avsatt kostnad til overflatebehandling av gulv på svalganger (topp-etaser) erstattet av lokal utbedring (med egeninnsats av styret). Finansiinntekter på ca kr 57 000 som følge av høy bankbeholdning på rentebærende sparekonto var klart høyere enn budsjettert. Se også noter til Årsregnskapet.

Resultat

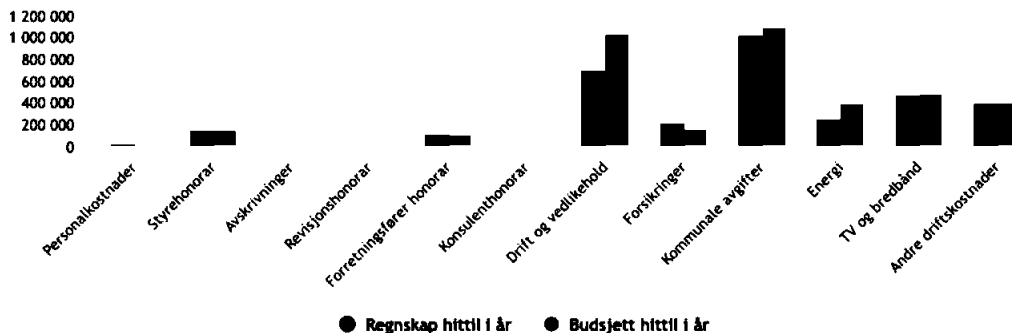
Årets resultat på kr 591 984 vises i resultatregnskapet og foreslås tillagt sameiets egenkapital.

Kommentarer til Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen og egenkapitalen pr. 31.12.2025 var kr 2 538 777, og Sameiets bankbeholdninger utgjorde hele kr 2 588 305, hvorav kr 1 755 556 på rentebærende sparekonto, en betydelig økning over de siste 2 år.

Diagrammet under viser hovedkostnader i 2025 (blått) ift. budsjett (rødt):

Kostnader regnskap/budsjett hittil i år



Kilde: OBOS

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2026".



0851 Elveparken 2 Boligsameie
Organisasjonsnummer: 994 297 414
Årsrapport og årsregnskap for 2025

Kommentarer til budsjett for 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet, og ble utarbeidet og fastsatt av styret i november 2025.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 940 000 til løpende vedlikehold. Av prosjekter utover ordinært vedlikehold er det avsatt kr. 150 000 til utbedringer (sprekk i fasade Depotgt 25 samt pålagt utskifting av røykdetektorer i heissjakter). Styret vil våren 2026 også vurdere eventuelt behov for maling av solskadede fasader på våre bygg.

Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune

De kommunale avgiftene for vann, avløp og renovasjon forventes fortsatt å øke i 2026. Lillestrøm kommune forklarer økningen med blant annet pris- og kostnadsvekst i samfunnet samt behov for oppgradering av gammelt ledningsnett. En varslet endring fra kommunen om overgang til direkte utfakturering av renovasjon, vann og avløp til hver seksjonseier (med tilhørende reduksjon i felleskostnader) ventes først iverksatt fra 1. januar 2027, og Sameiet vil da også vurdere installasjon av individuelle målere for vannforbruk i hver leilighet, også gjeldende fra 1. januar 2027 (pt ikke inkludert i styrets budsjett for 2026 inntil tilbud foreligger og styrebeslutning er fattet).

Energikostnader

Energipriser fortsetter å være volatile, dog har Sameiet inngått Norges-pris avtaler for både strøm og fjernvarme for hele 2026. Budsjettet reflekter konservativt at energikostnadene vil ligge på ca. kr 350 000 i 2026, men synes å kunne bli noe lavere gitt en energikostnad på kr 237 000 i 2025. Ny 5-års avtale med Akershus Energi er inngått for levering av fjernvarme (til radiatorer samt varmt tappevann).

Forsikring

Forsikringspremier øker iht kontrakt med basis i underliggende byggekostnadsindeks (svært høy økning, 9.8%), samt individuell økning som følge av vannskader. Årspremie hos Protector Forsikring ASA er ca kr. 190 000 for 2026.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på ingen økning av felleskostnadene (utover faktisk økning av Telia fellesavtale for bredbånd/digital-TV), samt også hensyntatt Sameiets gode likviditetsreserve. Styret forventer et tilnærmet nullresultat i 2026 (før eventuelle kostnader for installasjon av kommunale vannmålere i våre 75 leiligheter). Sameiets finansielle stilling forventes fortsatt å være meget solid også ved utgangen av 2026.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet. Ta også gjerne kontakt med Styreleder for ytterligere info.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26

Selskapsnummer: 851 Selskapsnavn: ELVEPARKEN 2 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
Laberget 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