



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 429 741  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 975429741

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 762 175	2 636 338
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 762 175</b>	<b>2 636 338</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	88 142
Annen driftskostnad		10 901 421	2 834 348
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 015 521</b>	<b>2 922 490</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 253 346</b>	<b>-286 152</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62 393	47 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 393</b>	<b>47 830</b>
Annen finanskostnad		2 782	147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 782</b>	<b>147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>59 611</b>	<b>47 683</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 193 736</b>	<b>-238 469</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 193 736</b>	<b>-238 469</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 193 736</b>	<b>-238 469</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 193 736	-238 469
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 193 736</b>	<b>-238 469</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 588	7 397
Andre fordringer		83 049	121 547
Sum fordringer		97 637	128 944
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 138	1 095 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 138	1 095 533
Sum omløpsmidler		245 775	1 224 478
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>245 775</b>	<b>1 224 478</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			939 618
Udekket tap		1 254 118	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 254 118</b>	<b>939 618</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 254 118</b>	<b>939 618</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		393 516	
Leverandørgjeld		920 865	110 673
Annen kortsiktig gjeld		185 512	174 187
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 499 893</b>	<b>284 860</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 499 893</b>	<b>284 860</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>245 775</b>	<b>1 224 478</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360623

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 429 741  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 975 429 741  
RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 762 175	2 636 338
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 762 175</b>	<b>2 636 338</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	88 142
Annen driftskostnad		10 901 421	2 834 348
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 015 521</b>	<b>2 922 490</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 253 346</b>	<b>-286 152</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62 393	47 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 393</b>	<b>47 830</b>
Annen finanskostnad		2 782	147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 782</b>	<b>147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>59 611</b>	<b>47 683</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 193 736</b>	<b>-238 469</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 193 736</b>	<b>-238 469</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 193 736</b>	<b>-238 469</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 193 736	-238 469
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 193 736</b>	<b>-238 469</b>



Organisasjonsnr: 975 429 741  
RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 588	7 397
Andre fordringer		83 049	121 547
Sum fordringer		97 637	128 944
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 138	1 095 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 138	1 095 533
Sum omløpsmidler		245 775	1 224 478
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>245 775</b>	<b>1 224 478</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			939 618
Udekket tap		1 254 118	



Sum opptjent egenkapital	-1 254 118	939 618
Sum egenkapital	-1 254 118	939 618
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	393 516	
Leverandørgjeld	920 865	110 673
Annen kortsiktig gjeld	185 512	174 187
Sum kortsiktig gjeld	1 499 893	284 860
Sum gjeld	1 499 893	284 860
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>245 775</b>	<b>1 224 478</b>



Organisasjonsnr: 975 429 741  
RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5359

RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Voksen kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Grøntansvarlige
8. Valg av grøntansvarlige
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i RYGHSVEI 5-7 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.

### Forslag til vedtak

Kristina Elise Bennin er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

### Vedlegg

- 1. Årsrapport for 2025.pdf
- 2. RYGHSVEI 5 Årsregnskap 2025.pdf
- 3. 5359 Ryghsvei 5-7 Boligsameie.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 7

## Grøntansvarlige

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sameiet kan ha to grøntansvarlige, en fra 5A/5B og en fra 7A/7B/7C. De grøntansvarlige velges i regulært årsmøte for ett år av gangen.

- Med grønt forstås blomster, planter, gress, busker, trær og annet grønt
- De grøntansvarlige skal i samråd med beboerne i sine respektive oppganger foreslå for styret tiltak på sameiets grøntarealer innenfor en gitt budsjettamme
- Tiltakene koordineres evt. med avtalt grøntservice fra ekstern leverandør
- De grøntansvarlige skal sørge for at de godkjente tiltakene blir gjennomført
- De grøntansvarlige har ansvar for innkalling og gjennomføring av vårdugnaden og høstdugnaden

### Styrets innstilling

Dersom forslaget blir vedtatt kan vi i år be om forslag på personer i årsmøtet, og velge dem der og da.

Fra og med neste år kan vi vurdere om det skal være valgkomiteens oppgave å hente inn forslag til grøntansvarlige, eller om de som allerede har vervene eller oppgangene kan foreslå dette selv.

### Forslag til vedtak

Det opprettes to verv som grøntansvarlige, en fra 5A/5B og en fra 7A/7B/7C. De grøntansvarlige velges i regulært årsmøte for ett år av gangen.

Sak 8

## Valg av grøntansvarlige

### Roller og kandidater

Valg av 2 grøntansvarlig Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



Sak 10

### **Valg av valgkomite**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets arbeid fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026

Kjære beboere!

Årsrapporten for 2025 skal i prinsippet korrespondere med regnskapsåret 2025, altså 01.01.25 – 31.12.25. Siden årsmøtet foregår sent i mars er det innarbeidet praksis at årsrapporten omfatter perioden mellom de to årsmøtene. Det er også innarbeidet praksis at årsrapporten sier noe om pågående, kommende og framtidige behov og prioriteringer.

Rapportperioden har - på samme måte som forrige periode - vært et år med både viktige fremskritt og store utfordringer for sameiet vårt. Rehabiliteringen av takene våre med beslag og annet tilhørende har vært et stort felles løft, og flere komplekse vannskadesaker har vært en stor utfordring for flere beboere, styret og sameiets økonomi.

Styret ønsker å takke hver og en av dere for deres engasjement og samarbeid. Takket være deres bidrag, enten det har vært gjennom deltakelse på dugnader, tilbakemeldinger eller det daglige vedlikeholdet av fellesområdene, har vi sammen sørget for at sameiet fungerer godt.

Vi ser frem til fortsatt godt samarbeid og et trygt og trivelig bomiljø for oss alle. Vi ønsker å fortsette arbeidet med å forbedre sameiet, og vi er åpne for innspill og forslag fra dere som beboere.

Med vennlig hilsen  
styret i Ryghs vei 5-7 boligsameie

## Rehabilitering og vedlikehold

### Takomlegging Ryghs vei 5 og 7

Det store takprosjektet ble dyktig ledet av OBOS Prosjekt ved Christan Gjelstad, og utført i hovedsak av Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS med HEFF som største underleverandør.

Prosjektet ble gjennomført innenfor både tidsramme juni 2025 og budsjetttramme 6,1 mill. kr.

### Vannskader / lekkasjer

Sameiet har i perioden hatt flere vannskadesaker, hvorav særlig to skiller seg ut som uvanlig store og kompliserte. Den ene i 7C (Nordlien) har pågått siden sommeren 2024, og ble omsider ferdigstilt januar 2026. Den andre i 5A (Osnes) er egentlig to saker med samme problem, første gang juni 2024 til februar 2025, og andre gang fra august 2025 til desember 2025.

Fellestrekkene for disse tre skadene var feil bygget terrassedekker med tilhørende følgeskader innendørs, og at entreprenøren Follo Tak og Vedlikehold AS (FTV) utførte arbeidet på terrassene som skapte problemene.



FTV ønsket å benytte sin rett til å utbedre skadene, men kunne ikke fremlegge tilfredsstillende dokumentasjon på utført arbeid eller planer for utbedringsarbeidet. Styret måtte derfor frata dem utbedringsretten og hente inn et annet firma, som ble Oslo Entreprenørbedrift AS (OSEB). Det endte med at Recover utbedret leilighetene i 7C og 5A første gang, mens OSEB totalrehabiliterte begge terrassene og utbedret leiligheten i 5A andre gang.

Sameiet har dekket kostnadene for begge terrassene (OSEB). Gjensidige har dekket det meste av utgiftene til Recover, mens sameiet har dekket OSEBs arbeid innendørs i 5A mot et kontantoppgjør fra Gjensidige.

Styret har fremmet krav om erstatning fra FTV, og har engasjert advokat Rune Selbo til å bistå med dette. Status pr. 11.03.26 er at Selbo på våre vegne har sendt prosessvarsel krav om erstatning og kravspesifikasjon til FTV's advokat.

## Økonomi

Takprosjektet ble finansiert av en ekstraordinær kapitalinnkalling våren 2025.

Vannskadesakene har totalt medført brutto utgifter på om lag 3,5 mill. kr. Hoveddelen av disse belastes regnskapet for 2025. Styret måtte i desember 2025 ta opp en kassekreditt på 500.000 kr i OBOS-banken for å ha likvide midler til løpende utgifter. Kassekreditten ble januar 2026 erstattet av et lån i OBOS-banken på 2 mill. kr. Lånet er avdragsfritt i to år, og rentene belastes driftsbudsjettet. Den erstatningen vi lykkes få fra FTV vil i sin helhet gå til å nedbetale lånet.

Et overordnet mål er å unngå ekstra innbetalinger fra beboerne eller økning av fellesutgiftene. Dette gir sameiet svært begrenset handlingsrom for nye tiltak i 2026.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har ikke hatt kapasitet eller økonomi til målrettet HMS-arbeid i perioden.

Etter avsluttet takprosjekt ble det gjort en ekstrainsats med å rydde og beplante utearealene våre.

Vi har kartlagt hva som er plassert i oppgangene av møbler eller annet som kan hindre alminnelig ferdsel og evakuering ved brann, og sendt ut en melding (nyhetssak) om dette.

## Dugnader

Det har vært avholdt to dugnader våren og høsten 2025. Det er hyggelig å se at så mange beboere stiller opp og bidrar til å holde fellesarealene rene og ryddige.

Det er også fint å se at dugnadene fungerer som en sosial møteplass, der naboene kan bli bedre kjent med hverandre.

Vi ønsker å rette en spesiell takk til de som gjennom året jevnlig stiller opp og bruker sin fritid på å holde fellesarealene pene og ryddige, enten ved å feie, luke, beskjære busker og trær, male eller utføre mindre reparasjoner.



## Utbedringsbehov framover

### Brannvarslingsanlegg

- For fellesområdene (garasjer og oppganger), ikke leiligheter
- Tilbud innhentet høsten 2024

### Strømtavler OL-rom

- Tilbud innhentes våren 2026

### Vinduer og terrassedører

- Befaring og rapport innhentet høsten 2023
- Status oppdateres, tilbud innhentes 2026

### Nedløpsrør og beslag

- Inspeksjon nedløpsrør utføres våren 2026
- Behov for beslag kartlegges og bestilles våren 2026

### Belysning og oppussing oppganger

- Skifte til LED-lamper med sensorstyring
- Tilbud belysning innhentes våren 2026
- Tilbud oppussing (maling) innhentes våren 2026

### Internett og TV (fiber)

- Skifte til leverandør av fibernett
- Individuelle TV-pakker

## Innsparingsmuligheter (tjenesteleverandører)

Snøbrøyting / grusing / salting (Vaktmesterkompaniet)

Vaktmestertjenester / grøntservice (1 Hjelpende Hånd)

Trappevask (Rene Trapper)

Strømavtaler (Norgespris)

Belysning oppganger



## RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975429741, KLIENTNR. 5359

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 580 417	2 582 417	2 587 000	2 587 000
Ladeinntekter elbil		81 762	39 270	34 000	34 000
Andre inntekter	3	6 099 996	14 651	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>8 762 175</b>	<b>2 636 338</b>	<b>2 621 000</b>	<b>2 621 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 892	-11 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-77 250	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 687	-6 354	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-109 995	-104 970	-103 000	-107 635
Konsulenthonorar		-31 023	-82 136	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-9 564 745	-1 551 461	-1 487 000	-638 999
Forsikringer		-320 713	-277 429	-343 000	-384 160
Kommunale avgifter	8	-292 239	-272 350	-316 000	-353 240
Energi/fyring	9	-122 281	-96 947	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 783	-225 166	-234 000	-241 020
Andre driftskostnader	10	-211 956	-217 535	-221 000	-228 760
					<b>-2 267</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 015 521</b>	<b>-2 922 490</b>	<b>-3 017 000</b>	<b>914</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 253 346</b>	<b>-286 152</b>	<b>-396 000</b>	<b>353 086</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	62 393	47 830	0	30 000
Finanskostnader	12	-2 782	-147	-168	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>59 611</b>	<b>47 683</b>	<b>-168</b>	<b>30 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 193 736</b>	<b>-238 469</b>	<b>-396 168</b>	<b>383 086</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-939 618	-238 469		
Udekket tap:		-1 254 118	0		



**RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975429741, KLIENTNR. 5359**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 588	7 397
Forskuddsbetalte kostnader		67 197	57 782
Andre kortsiktige fordringer	13	15 852	63 766
Driftskonto OBOS-banken		0	72 462
Sparekonto OBOS-banken		148 138	1 023 071
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>245 775</b>	<b>1 224 478</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>245 775</b>	<b>1 224 478</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	939 618
Udekket tap	14	-1 254 118	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 254 118</b>	<b>939 618</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 457	52 132
Leverandørgjeld		920 865	110 673
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		393 516	0
Annen kortsiktig gjeld	15	122 055	122 055
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 499 893</b>	<b>284 860</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>245 775</b>	<b>1 224 478</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026  
Styret i Ryghsvei 5-7 Boligsameie

Egil Rundberget

Erik Kristian Gundersen

Nicolay Henrik Knudtzon



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 586 540
Leie/felleskostnader tidl.år	-6 123
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 580 417</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkalling	6 099 996
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 099 996</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

	-100 000
--	----------

<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-100 000</b>
-------------------------	-----------------

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon

	-8 687
--	--------

<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 687</b>
-----------------------------	---------------

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Follo Tak og vedlikehold AS	-45 627
-----------------------------	---------

Prosjektledelse: Takprosjekt	-224 964
------------------------------	----------

Utbedring vannskadesaker	-2 759 483
--------------------------	------------

Takprosjekt	-5 941 193
-------------	------------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 971 267</b>
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-353 078
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-123 773
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 285
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 685
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 413
---------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-5 243
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 564 745</b>
---------------------------------	-------------------

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-194 859
----------------------	----------

Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
-----------------------	--------

Renovasjonsgebyr	-95 193
------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-292 239</b>
-------------------------------	-----------------

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-122 281
------------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-122 281</b>
----------------------------	-----------------



## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 000
Vaktmestertjenester	-41 538
Renhold ved firmaer	-65 305
Snørydding	-90 726
Andre driftskostnader	-870
Andre kontorkostnader	-487
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 830
Øreavrunding	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-211 956</b>

## NOTE 11

### FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	30 820
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 793
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 067
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	112
Andre renteinntekter	2 601
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>62 393</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-407
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-375
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 782</b>

## NOTE 13

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil lading	15 852
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 852</b>

## NOTE 14

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak i 2026.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Follo Tak og Vedlikehold AS

-122 055

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-122 055**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE.

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

2026-03-10 15:02:35 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: EE5G6-YUGAF-XBN88-VA44F-2CIBY-ZU6W

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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 19

5259 Ryghsvei 5-7 Boligsameie.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

Selskapsnummer: 5359 Selskapsnavn: RYGHSVEI 5-7 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](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://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