



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 004 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS ADAMSTUEN BYGNING IV
Forretningsadresse: c/o 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: 22.04.2026

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, 12.05.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 931004182

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		813 338	818 093
Sum inntekter		813 338	818 093
Kostnader			
Lønnskostnad		14 262	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 624	2 651
Annen driftskostnad		645 152	605 706
Sum kostnader		662 039	608 356
Driftsresultat		151 300	209 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 476	385
Sum finansinntekter		13 476	385
Annen finanskostnad		51 673	62 208
Sum finanskostnader		51 673	62 208
Netto finans		-38 197	-61 823
Resultat før skattekostnad		113 103	147 914
Årsresultat		113 103	147 914
Totalresultat		113 103	147 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		113 103	147 914
Sum overføringer og disponeringer		113 103	147 914



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		259 779	262 403
Sum varige driftsmidler		259 779	262 403
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		259 779	262 403
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		207	35
Andre fordringer		19 900	16 778
Sum fordringer		20 107	16 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 984	74 866
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		119 984	74 866
Sum omløpsmidler		140 092	91 679
SUM EIENDELER		399 871	354 082

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		476 421	589 523
Sum opptjent egenkapital		-476 421	-589 523
Sum egenkapital		-375 621	-488 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		734 037	805 727
Sum annen langsiktig gjeld		734 037	805 727
Sum langsiktig gjeld		734 037	805 727
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			4 140
Leverandørgjeld		28 450	32 938
Skyldige offentlige avgifter		7 162	
Annen kortsiktig gjeld		5 842	
Sum kortsiktig gjeld		41 455	37 079
Sum gjeld		775 492	842 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		399 871	354 082



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 425593

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 931 004 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS ADAMSTUEN BYGNING IV
Forretningsadresse: c/o 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: 22.04.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

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 ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 07.05.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 931 004 182
AS ADAMSTUEN BYGNING IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		813 338	818 093
Sum inntekter		813 338	818 093
Kostnader			
Lønnskostnad		14 262	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 624	2 651
Annen driftskostnad		645 152	605 706
Sum kostnader		662 039	608 356
Driftsresultat		151 300	209 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 476	385
Sum finansinntekter		13 476	385
Annen finanskostnad		51 673	62 208
Sum finanskostnader		51 673	62 208
Netto finans		-38 197	-61 823
Resultat før skattekostnad		113 103	147 914
Årsresultat		113 103	147 914
Totalresultat		113 103	147 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		113 103	147 914
Sum overføringer og disponeringer		113 103	147 914



Organisasjonsnr: 931 004 182
AS ADAMSTUEN BYGNING IV

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			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		259 779	262 403
Sum varige driftsmidler		259 779	262 403
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		259 779	262 403
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		207	35
Andre fordringer		19 900	16 778
Sum fordringer		20 107	16 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 984	74 866
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		119 984	74 866
Sum omløpsmidler		140 092	91 679
SUM EIENDELER		399 871	354 082
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 800	100 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 800	100 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	476 421	589 523
Sum opptjent egenkapital	-476 421	-589 523
Sum egenkapital	-375 621	-488 723
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	734 037	805 727
Sum annen langsiktig gjeld	734 037	805 727
Sum langsiktig gjeld	734 037	805 727
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 140
Leverandørgjeld	28 450	32 938
Skyldige offentlige avgifter	7 162	
Annen kortsiktig gjeld	5 842	
Sum kortsiktig gjeld	41 455	37 079
Sum gjeld	775 492	842 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	399 871	354 082



Organisasjonsnr: 931 004 182
AS ADAMSTUEN BYGNING IV

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. 1808

AS ADAMSTUEN BYGNING IV



Velkommen til årsmøte i AS ADAMSTUEN BYGNING IV

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:

22. april 2026 kl. 17:30, 1 etasje hos Diana.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Etablering av hekk mot Stensgata
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS ADAMSTUEN BYGNING IV



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

Thanh Nguyen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1808 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Etablering av hekk mot Stensgata

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Flere beboere har observert gjentatte problemer på plenen langs fortauet mot Stensgata, samt på kortsiden av bygget vendt mot Stensgata 42. Områdene brukes i dag av forbipasserende til uønskede formål:

- Folk lar hunder raste på plenen, noe som skaper lukt, slitasje og ubehag for beboerne
- Enkelte tisser mot fasaden, noe som både er sjenerende og skadelig for bygningsmassen
- Plenen utsettes jevnlig for kjøring av biler og lastebiler, som fører til dype spor og ødelegger grøntområdet

I tillegg har de fleste omkringliggende eiendommer i Stensgata etablert hekk mot fortauet.

Manglende vegetasjon rundt vårt bygg gir et mindre helhetlig og estetisk tiltalende uttrykk sammenlignet med nabogårdene.

Begrunnelse

En tett hekk vil:

- Hindre innsyn og adkomst slik at hunder i mindre grad brukes på vår plen
- Hindre uønsket ferdsel og forhindre urinering mot fasaden
- Skape en fysisk barriere som gjør det vanskeligere for biler og lastebiler å kjøre inn på plenen
- Gi eiendommen et mer helhetlig, ryddig og estetisk løft i tråd med nabogårdene.
- Bidra til verdiøkning for eiendommen ved å styrke både utseende og vedlikehold av

grøntarealet

Tiltaket vil dermed både forbedre bomiljøet og beskytte bygningsmassen på sikt.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at sameiet etablerer hekk langs fortauet mot Stensgata samt på kortsiden av bygget mot Stensgata 42. Styret gis fullmakt til å: • Velge egnet hekktype og leverandør • Innhente nødvendige tillatelser • Gjennomføre prosjektet innenfor en økonomisk ramme fastsatt av styret • Sørge for nødvendig oppfølging og vedlikehold

Vedlegg

2. sak-hekk (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 500,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 12 500,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Velges i årsmøtet



Styrets årsrapport

Rapport for 2026

Prosess med felling av trærne

Vi har fått innvilget godkjenning for å felle det store treet ved parkeringsplassen (Oslo Kommune/dokumentasjon i portalen). Vi kontaktet styret ved Sognsveien for å spørre om de skulle felle sitt visne tre ved sin søppelkasse, slik at vi kunne koordinere jobben med å få felt trærne. Vi ble da informert at treet er på delt område, og at de ikke ønsket å dele regningen fordi de mener at vi har plantet treet opprinnelig. Vi har nå spurt om dokumentasjon på dette.

Styrets arbeid med å sette ut oppdrag for rehabilitering av grunnmuren.

Generalforsamlingen 2025 fattet vedtak om å sette ut oppdrag for å kartlegge hva utbedringsbehov for grunnmuren faktisk var & så bruke det som utgangspunkt for å få gjennomført et rehabiliteringsarbeid. Bakgrunnen var at det forrige styret hadde satt ut anbud på utbedring og innhentet svært ulike tilbud, som innebar ulike type beskrivelse av hva slags jobb som måtte gjøres, ulike tilbud og pris.

Styret engasjerte Opaktil å gjennomføre en utredning som beskrev hva vi burde utbedre. Rapporten følger vedlagt (er lastet ned på styreportalen). Opak ga tilbud om å sette ut oppdrag og følge opp firmaet, men vi avsto det tilbudet på grunn av høy pris.

Styret la ut en detaljert oppdragsbeskrivelse på Mitt anbud og med rapporten i vedlegget. Basert på henvendelser der vi vektla anmeldelser og riktig type kompetanse, var følgende firmaer på befaring og ga oss tilbud. Vi kontaktet det firmaet som vi hadde her på befaring i forrige styreperiode, men fikk ikke svar. Vi har også fått tilbud direkte uten befaring via mitt anbud, men disse lå på et høyere prisnivå.

Følgende firmaer var på befaring:

- Vann og avløpscenteret
- Nøstetangen entreprenør
- Gravere

Vann og avløpscenteret er valgt fordi

- Best på pris
- Kommunikasjon på befaring: kompetanse på eldre bygg, vann, rør og avløp og lager et opplegg som tar hensyn til trær
- Kan gjennomføre kald årstid
- God kommunikasjon etter befaring: om økonomi og ansvarsforsikring
- Gode referanser på gjennomføringsevne, pålitelighet og kommunikasjon.

Avvikling av tørkerom i kjelleren

Etter befaring med Opak fikk vi klar anbefaling om å ikke bruke kjelleren til å tørke klær, mens derimot loftet er anbefalt (også med tørkesnorer). Styret avviklet derfor bruk av dette rommet til tørking.

Ryddigere fellesområder

Vi leide container (ISEKK) og det ble gjennomført en vellykket dugnad der vi ble kvitt mye rot i fellesområdene. Vi ønsker å fortsette å leie container slik at vi fortløpende får fjernet rot fra fellesområder.



AS ADAMSTUEN BYGNING IV ORG.NR. 931004182, KLIENTNR. 1808

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	813 338	808 569	823 000	823 000
Andre inntekter		0	9 524	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		813 338	818 093	823 000	823 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 763	1	-4 000	-4 000
Styrehonorar	4	-12 500	0	-12 500	0
Avskrivninger	12	-2 624	-2 651	0	0
Forretningsførerhonorar		-41 865	-40 254	-45 000	-47 025
Konsulenthonorar		-24 418	-3 164	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-28 874	-49 065	-36 000	-36 300
Forsikringer		-72 202	-62 384	-76 000	-85 120
Kommunale avgifter	6	-147 034	-134 895	-155 425	-162 901
Energi/fyring	7	-195 400	-191 271	-189 000	-189 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 081	-65 412	-66 000	-67 980
Andre driftskostnader	8	-65 279	-59 262	-91 000	-92 410
SUM DRIFTSKOSTNADER		-662 039	-608 356	-677 925	-687 736
DRIFTSRESULTAT		151 300	209 737	145 075	135 264
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	13 476	385	0	0
Finanskostnader	10	-51 673	-62 208	-58 000	-58 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-38 197	-61 823	-58 000	-58 000
ÅRSRESULTAT		113 103	147 914	87 075	77 264
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		113 103	147 914		





AS ADAMSTUEN BYGNING IV ORG.NR. 931004182, KLIENTNR. 1808

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	259 779	262 403
SUM ANLEGGSMIDLER		259 779	262 403
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		207	35
Forskuddsbetalte kostnader		19 900	16 778
Driftskonto OBOS-banken		114 584	74 866
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 400	0
SUM OMLØPSMIDLER		140 092	91 679
SUM EIENDELER		399 871	354 082
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	100 800	100 800
Udekket tap	14	-476 421	-589 523
SUM EGENKAPITAL		-375 621	-488 723
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til aksjonærer		69 600	69 600
Pante- og gjeldsbrevlån	15	664 438	736 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		734 038	805 727
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 842	0
Leverandørgjeld		28 450	32 938
Skyldige offentlige avgifter	16	7 163	0
Påløpte renter		0	4 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 455	37 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		399 871	354 082
Pantstillelse	17	7 729 000	7 729 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2026

Styret i As Adamstuen Bygning Iv

Diana Madsen

Kaja Margrete Hegg

Johan David Alexander Vær





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bruk av vaskekjeller	8 000
Diverse kontraktsvare	-300
Oppvarming	141 016
Fellesutgifter	655 272
Bilplass	9 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	813 338

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 763
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 763

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 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-12 500
SUM STYREHONORAR	-12 500





NOTE 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-373
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 157
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 624
Kostnader dugnader	-720

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-28 874**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

SLETT SETNINGEN OVENFOR

NOTE 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-107 399
Feie- og tilsynsgebyr	-2 916
Renovasjonsgebyr	-36 719

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-147 034**

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-9 043
Fjernvarme	-186 356

SUM ENERGI / FYRING **-195 400**

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-26 405
Snørydding	-31 384
Andre driftskostnader	-4 901
Andre kontorkostnader	-300
Bank- og kortgebyr	-2 249
Øreavrunding	-40

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-65 279**

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	13 000
Renter av driftskonto i OBOS-banken	269
Andre renteinntekter	207

SUM FINANSINNTEKTER **13 476**

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-7 937
Pantegjeldsrenter	-43 736

SUM FINANSKOSTNADER **-51 673**





NOTE 11

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	259 779
SUM BYGNINGER	259 779

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning		
Tilgang 1936	265 054	
Avskrevet i år	-5 301	
		259 753
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		259 753

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-2 624
--------------------------------	---------------

NOTE 13

AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	100 800
SUM AKSJEKAPITAL	100 800

Fordelt på 1008 aksjer x 100.

Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,30 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2012	-700 000	
Nedbetalt tidligere	584 711	
Nedbetalt i år	15 384	
		-99 905

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,30 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2015	-1 120 000	
Nedbetalt tidligere	499 161	
Nedbetalt i år	56 306	
		-564 533

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-664 438
------------------------------------	-----------------





NOTE 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 763
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 163

NOTE 17

PANTSTILLELSE

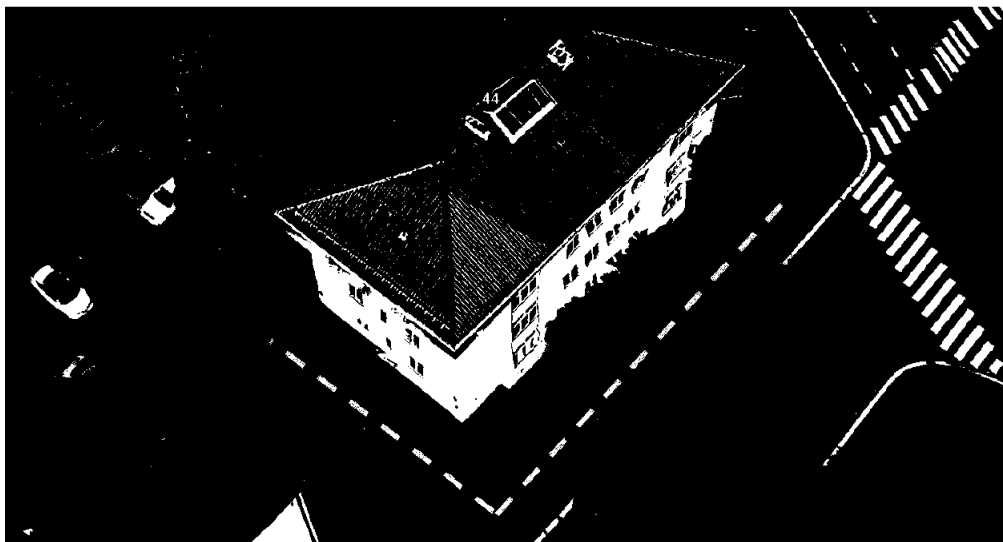
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	664 437
TOTALT	664 437

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	259 779
TOTALT	259 779







Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26

Selskapsnummer: 1808 Selskapsnavn: AS ADAMSTUEN BYGNING IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim