



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 523 843  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SALMAKERTUNET 2, 4 OG 10  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

### 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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 990523843

---

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		2 618 176	2 521 764
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 618 176</b>	<b>2 521 764</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		160 990	160 255
Annen driftskostnad		2 559 577	2 378 222
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 720 567</b>	<b>2 538 477</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-102 391</b>	<b>-16 713</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 171	26 188
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 171</b>	<b>26 188</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>28 171</b>	<b>26 188</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-74 220</b>	<b>9 475</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-74 220</b>	<b>9 475</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-74 220</b>	<b>9 475</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-74 220	9 475
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-74 220</b>	<b>9 475</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		12 397	38 480
Andre fordringer		261 457	322 058
Sum fordringer		273 854	360 538
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		550 206	581 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		550 206	581 555
Sum omløpsmidler		824 060	942 093
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>824 060</b>	<b>942 093</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		575 871	650 091
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>575 871</b>	<b>650 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>575 871</b>	<b>650 091</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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>			
Leverandørgjeld		208 523	267 619
Annen kortsiktig gjeld		39 666	24 383
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>248 189</b>	<b>292 002</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>248 189</b>	<b>292 002</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>824 060</b>	<b>942 093</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349427

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 990 523 843  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SALMAKERTUNET 2, 4 OG 10  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

#### 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, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 990 523 843  
SAMEIET SALMAKERTUNET 2, 4 OG 10

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 618 176	2 521 764
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 618 176</b>	<b>2 521 764</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		160 990	160 255
Annen driftskostnad		2 559 577	2 378 222
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 720 567</b>	<b>2 538 477</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-102 391</b>	<b>-16 713</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 171	26 188
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 171</b>	<b>26 188</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>28 171</b>	<b>26 188</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-74 220</b>	<b>9 475</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-74 220</b>	<b>9 475</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-74 220</b>	<b>9 475</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-74 220	9 475
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-74 220</b>	<b>9 475</b>



Organisasjonsnr: 990 523 843  
SAMEIET SALMAKERTUNET 2, 4 OG 10

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<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>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 397	38 480
Andre fordringer		261 457	322 058
Sum fordringer		273 854	360 538
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		550 206	581 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		550 206	581 555
Sum omløpsmidler		824 060	942 093
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>824 060</b>	<b>942 093</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		575 871	650 091
Sum opptjent egenkapital		575 871	650 091



Sum egenkapital	575 871	650 091
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	208 523	267 619
Annen kortsiktig gjeld	39 666	24 383
Sum kortsiktig gjeld	248 189	292 002
Sum gjeld	248 189	292 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	824 060	942 093



Organisasjonsnr: 990 523 843  
SAMEIET SALMAKERTUNET 2, 4 OG 10

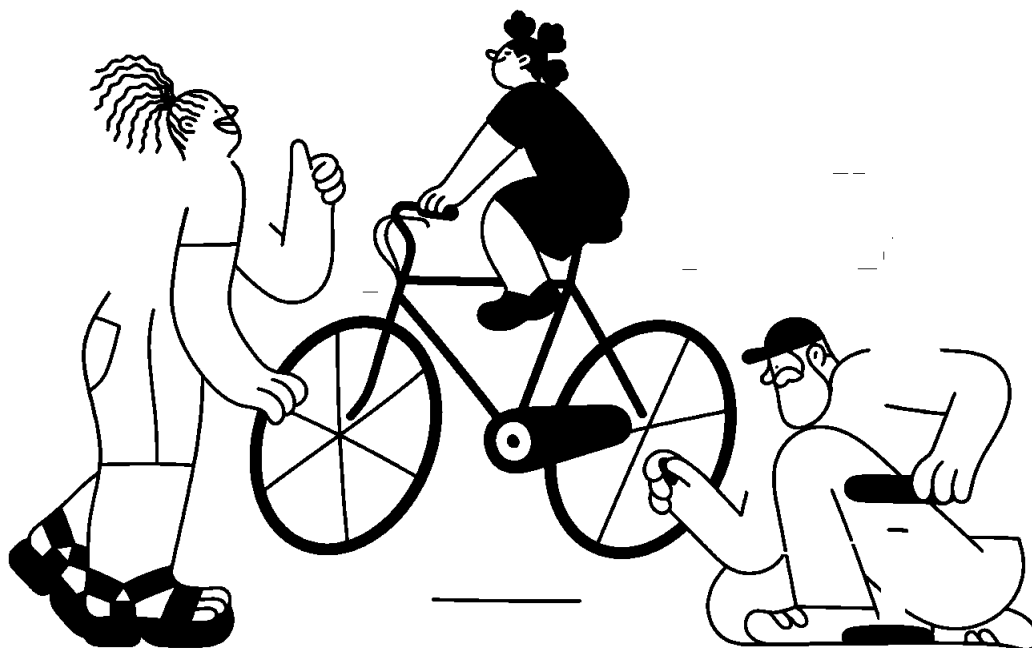
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4183

SAMEIET SALMAKERTUNET 2, 4 OG 10



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET SALMAKERTUNET 2, 4 OG 10

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

### Dato for årsmøtet:

10. mars 2026 kl. 18:00, Ski Nye 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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Internett inkludert i sameie
8. Forslag til tillegg i ordensreglene punkt 10
9. Årlig vårvask av svalgangene.
10. Vask av blokkene
11. Tilrettelegge for service/rengjøring
12. Behandling av betongkanter på terrasser/etasjeskillene.
13. Steinbedene og terrassene utenfor svalgangene.
14. Bodene ved garasjen for nr 10.
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SALMAKERTUNET 2, 4 OG 10



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.

### Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne velges på 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 at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. 4183 revisjonsberetning 2025.pdf

2. 4183 Regnskap 2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000,-



Sak 7

### Internett inkludert i sameie

Forslag fremmet av:

Jesus Juan Franco Cuenca

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå for tiden trenger ikke de fleste tv, men internet. Med internett får man tilgang til alle tv kanaler... rimeligere og bedre tilgang til alle beboere

Forslag til vedtak

Ta kontakt med Telenor og erstatte tv pakken for internet

Sak 8

### Forslag til tillegg i ordensreglene punkt 10

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Modem og ruter tilhører leiligheten og skal ikke tas med ved flytting

Forslag til vedtak

"Modem og ruter tilhører leiligheten og skal ikke tas med ved flytting" legges til ordensreglene punkt 10

Sak 9

### Årlig vårvask av svalgangene.

Forslag fremmet av:

Stein Mahle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Disse blir møkkede i løpet av et år og det holder ikke med å vaske rekkverket.

Dette må tas med høytrykkspyler hver vår.

Forslag til vedtak

Mitt forslag er Årsmøtet instruerer Styret om å innhente priser på dette, og fremlegge det på neste Årsmøte.



Sak 10

## Vask av blokkene

Forslag fremmet av:

Stein Mahle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Disse blir møkkete, og det gjelder særlig betongkantene på etasjeskillene og balkongene.

Blokkene våre bør vaskes regelmessig etter behov slik at de alltid fremstår som rene.

Forslag til vedtak

Mitt forslag er at Årsmøtet instruerer Styret om å innhente priser på dette og fremlegge det på neste Årsmøte.

Sak 11

## Tilrettelegge for service/rengjøring

Forslag fremmet av:

Stein Mahle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Disse 3 blokkene våre er nå engang bygget slik at det er til dels vanskelig å komme til med lift og annen tung redskap. Videre om man bruker slik redskap bør de gå på belter slik at plenene ikke blir ødelagt.

Men det går fint an å rengjøre blokkene våre med mindre redskap som er egnet for dette.

Forslag til vedtak

Mitt forslag er at Årsmøtet gir Styret mandat til å finne en egnet måte å løse dette på.



Sak 12

## Behandling av betongkanter på terrasser/etasjeskillene.

Forslag fremmet av:

Stein Mahle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Disse ser nå virkelig ille ut.

Jeg ser at 3/5 har behandlet disse med en malingstype som ser ut til at møkka bare renner av. I tillegg er den gråfarget og passer fint til blokka.

Om dette blir gjort, så vil det gjøre at behovet for å vaske blokkene blir sjeldnere

Forslag til vedtak

Mitt forslag er at Årsmøtet instruerer styret om å sjekke opp dette og kommer med et kostnadsoverslag til neste Årsmøte.

Sak 13

## Steinbedene og terrassene utenfor svalgangene.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Disse ser nå bedrøvelig ut både i nr. 2 og 10. (nr. 10 er nok verst).

Nr. 4 har gjort det virkelig pent.

*Mitt forslag er at Årsmøtet gir Styret mandat til å finne en egnet løsning på dette.*

Forslag til vedtak

Mitt forslag er at Årsmøtet gir Styret mandat til å finne en egnet løsning på dette. Om dette blir en dyr kostnad, får styret fremlegge det på neste Årsmøte.

Sak 14

## Bodene ved garasjen for nr 10.

Forslag fremmet av:

Sonja Elin Lund Iversen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Jeg ønsker at styret informerer om hvor langt i prosessen man er kommet når det gjelder å reparere det området som vedrører min kjellerbod.

Jeg kjøpte leiligheten den 12. desember, og i følge eiendomsmegleren, var svaret fra formannen at det blir hurtig reparert, jeg fikk derfor inntrykk av at arbeidet var i gang. Jeg har en del ting som jeg gjerne vil oppbevare i boden, men jeg får ikke åpnet døren. Tak og vegg glipper, trolig pga arbeidet med Follobanen.

#### Forslag til vedtak

Vennligst gi beskjed til beboerne om, og når, arbeidet med bodene, ved vår garasje i nr 10, er forventet å begynne, og å være ferdig. Takk.

Mvh

Sonja Elin Lund Iversen nr. 10, 1. etg.

Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingunn Marianne Ruud.
  - Jesus Juan Franco Cuenca
- Nye ideer, inkludering på alle beboere.

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

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Jesus Juan Franco Cuenca
- Nye ideer, inkludering på alle beboere.
- Per Mentzoni Bakken
  - Willy Overaae



## Styrets årsrapport

### Årsrapport for 2025

Styret har bestått av

Kari Helene Moltzau. Styreleder

Simen Sønderland. Styremedlem

Eva Margrethe Alstad. Styremedlem

Per Menzony Bakken. Varamedlem

Willy Overaae. Varamedlem

Det har vært avholdt 7 fysiske styremøter. Styret har også hatt hyppig kontakt hvis det har vært noe. Det har også vært flere telefonsamtaler og mailer for avklaringer av diverse spørsmål og vedtak. Styret inviterte Vibeke fra OBOS

til budsjettmøte. Alle styremøter ble holdt hos Kari.

Sameiet har nå 9 utleieleiligheter. Det er mye. Styret ønsker seg mindre utleie. Sameiet har fått tre nye beboere. Styret har fått melding om at en leilighet vil bli solgt i 2026. Den er nå fraflyttet.

Styreleder etterlyste en beboer i nr:10. Det viste seg at det var dødsfall. Leiligheten skulle selges. Det har tatt 1,5 år. Leiligheten ble solgt i desember og er nå innflyttet.

Alle styrelederne i sameierne og borettslagene har jobbet sammen om å få fiber til vårt tv anlegg. Alle går for Telenor. Vi har fått en god pris. Kontrakt vil bli undertegnet i januar og arbeidet kan begynne når telen i bakken er borte. Mest sannsynlig i mars/april 2026.

Mer info vil bli sendt ut.

Styret minner om at lufting på vinterstid må gjøres kortest mulig, ellers går våre varmeovner på høygir og bruker for mye fjernvarme. Alle ventiler skal være åpne da vi har mekanisk luft, og det balanserer.

Styret minner om å lese våre vedtekter og husordensregler.

Styret ber beboere om å feie svalgangen ved snøvær. Det tar tid før vaktelskapet kommer. Det skal være fem cm. før de kommer.

Viktig at våre svalganger ikke blir så glatte.

### Styrets arbeid

Styret kontaktet et ventilatorselskap for rens av kjøkkenventilatorene samt viftene på takene.

Firmaet gjorde ikke dette godt nok. Styret kontaktet et nytt firma i Moss som var kjent for å gjøre god jobb. Ba om at de tok stikkprøver. Det ble full nedtur.

Styret ba da om at de tok hele jobben. Det var en god jobb som ble gjort både i kjøkken og på takene. Alle 12 kondensatorene på takene ble byttet. Styret har tegnet fast kontrakt med dem.

Det var en lekkasje på taket i heishuset. I nr.4

Follo tak og vedlikehold kom å byttet ut alt og la nytt takpapp.

Flisene på svalgangene ble kontrollert og reparert de som var løse.

Dørlåser i 2-4-10 ut til garasje har vært besøkt av Follo lås for reparasjon.



Styret har tegnet kontrakt med elfirma Lysglimt. Det er et solid firma som gjør en god jobb.

Styret har laget en ny NYTTIG INFO som er grei å bruke. Der står firma og tlf.nr på det du trenger.

Så kommer vi til årets siste dag 31 desember 2025. Da ble det oppdagget innbrudd i fire boder i nr.10.

Det ble en hel dag for styreleder så nyttårsaften ble ikke grei.

Politi var der tok prøver og sjekket. Første dag kom forsikringen sammen med Follo Lås. Videon viste tydelig hvor han gikk.

Venter på de som skal reparere gitterne i bodene.

Som det kan sees så har styret hatt mye å gjøre siste året.

Men klart det er styreleder som har tatt de meste. Men hele styret har deltatt og gjort mye.

Styret minner om at det ikke er tillatt å riste tepper ol fra balkong og svalgang. Navn på dørskilt og postkasse må settes opp.

Minner også om at styret skal ha beskjed om hvem som bebor leiligheten.

Når du møter en beboer på Salmakertunet er det hyggelig om vi hilser og tar en liten prat. Dette gjør at vi har og får et godt bomiljø.

Styret ønsker at du som kan er med på dugnad ute om våren. Det skaper vennskap og hygge.

17 mai 2025 var også i år en hyggelig morgen med Ski janitsjar. Kaffe og kaker fra beboerne.

Vi vil takke alle våre sameiere som pynter opp med blomster om sommeren og med masse lys til jul på sine balkonger.

For styreleder synger det på siste vers. Jeg har vært med siden 2006. For meg har det vært hyggelig, mye jobb, lærerikt, nye kontakter og mange fine naboer

Jeg er sikker på at vårt sameie fortsatt blir like bra og stabilt med et så fint nytt styre.

Styret sameie 2-4-10

Kari Moltzau. Januar 2026.



Til årsmøtet i Sameiet Salmakertunet 2, 4 og 10

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Salmakertunet 2, 4 og 10 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- 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.

### 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 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.

### Ledelsens 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 internkontroll 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.

### 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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



## SAMEIET SALMAKERTUNET 2, 4 OG 10

ORG.NR. 990523843, KLIENTNR. 4183

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 618 176	2 521 764	2 623 470	2 755 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 618 176</b>	<b>2 521 764</b>	<b>2 623 470</b>	<b>2 755 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-20 990	-20 255	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-8 813	-8 250	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-144 115	-138 570	-149 000	-155 705
Konsulenthonorar		-18 475	-15 390	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-387 690	-311 848	-288 000	-290 640
Forsikringer		-219 820	-180 945	-238 000	-266 560
Kommunale avgifter	7	-519 144	-448 441	-489 250	-600 000
Energi/fyring	8	-733 658	-795 696	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 850	-263 138	-270 000	-330 000
Andre driftskostnader	9	-220 014	-215 944	-228 000	-248 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 720 567</b>	<b>-2 538 477</b>	<b>-2 495 250</b>	<b>-2 724 145</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-102 391</b>	<b>-16 713</b>	<b>128 220</b>	<b>30 855</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	28 171	26 188	2 000	2 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>28 171</b>	<b>26 188</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-74 220</b>	<b>9 475</b>	<b>130 220</b>	<b>32 855</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	9 475		
Fra opptjent egenkapital:		-74 220	0		





**SAMEIET SALMAKERTUNET 2, 4 OG 10**

**ORG.NR. 990523843, KLIENTNR. 4183**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 397	38 480
Forskuddsbetalte kostnader		261 457	322 058
Driftskonto OBOS-banken		407 202	443 371
Sparekonto OBOS-banken		143 004	138 184
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>824 060</b>	<b>942 093</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>824 060</b>	<b>942 093</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		575 871	650 091
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>575 871</b>	<b>650 091</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 666	24 383
Leverandørgjeld		208 523	267 619
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>248 189</b>	<b>292 002</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>824 060</b>	<b>942 093</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Nordre follo,02.02.2026			
Styret i Sameiet Salmakertunet 2, 4 Og 10			
Kari Helene Moltzau	Eva Margrethe Aasheim Alstad	Simen Gimming Sønderlanc	





## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 621 064
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 888
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 618 176</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
Gaver til ansatte	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 990</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 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-140 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 485

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR





Revisjon	-8 813
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 813</b>

## NOTE 6

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-81 322
Drift/vedlikehold VVS	-117 363
Drift/vedlikehold elektro	-32 018
Drift/vedlikehold heisanlegg	-156 987
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-387 690</b>

## NOTE 7

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-519 144
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-519 144</b>

## NOTE 8

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-120 016
Fjernvarme	-613 642
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-733 658</b>

## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-209 103
Andre driftskostnader	-1 196
Kontor- og datarekvisita	-560
Trykksaker	-2 779
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 485
Andre kontorkostnader	-116
Bank- og kortgebyr	-2 775
Øreavrunding	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-220 014</b>

## NOTE 10

### FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	20 779
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 622
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 820
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	510
Andre renteinntekter	440
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>28 171</b>





### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 4183 Selskapsnavn: SAMEIET SALMAKERTUNET 2, 4 OG 10

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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.