



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 688 704
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRISTILSVINGEN 2 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: 13.03.2026

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, 01.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 912688704

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		1 572 012	1 547 692
Sum inntekter		1 572 012	1 547 692
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 868	8 869
Annen driftskostnad		1 292 658	1 311 410
Sum kostnader		1 415 627	1 422 969
Driftsresultat		156 385	124 723
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 484	7 625
Sum finansinntekter		6 484	7 625
Annen finanskostnad		65 855	76 636
Sum finanskostnader		65 855	76 636
Netto finans		-59 371	-69 011
Resultat før skattekostnad		97 014	55 712
Årsresultat		97 014	55 712
Totalresultat		97 014	55 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		97 014	55 712
Sum overføringer og disponeringer		97 014	55 712



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 694	29 562
Sum varige driftsmidler		20 694	29 562
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 694	29 562
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		259	16 075
Andre fordringer			10 864
Sum fordringer		259	26 939
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		472 706	470 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 706	470 058
Sum omløpsmidler		472 965	496 997
SUM EIENDELER		493 659	526 559

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			
Udekket tap		441 029	538 044
Sum opptjent egenkapital		-441 029	-538 044
Sum egenkapital		-441 029	-538 044
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		779 114	902 082
Sum annen langsiktig gjeld		779 114	902 082
Sum langsiktig gjeld		779 114	902 082
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		314	389
Leverandørgjeld		118 857	140 738
Annen kortsiktig gjeld		36 404	21 394
Sum kortsiktig gjeld		155 575	162 521
Sum gjeld		934 689	1 064 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		493 659	526 559



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 343653

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 912 688 704
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRISTILSVINGEN 2 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: 13.03.2026

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, 31.03.2026



Organisasjonsnr: 912 688 704
TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 572 012	1 547 692
Sum inntekter		1 572 012	1 547 692
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 868	8 869
Annen driftskostnad		1 292 658	1 311 410
Sum kostnader		1 415 627	1 422 969
Driftsresultat		156 385	124 723
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 484	7 625
Sum finansinntekter		6 484	7 625
Annen finanskostnad		65 855	76 636
Sum finanskostnader		65 855	76 636
Netto finans		-59 371	-69 011
Resultat før skattekostnad		97 014	55 712
Årsresultat		97 014	55 712
Totalresultat		97 014	55 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		97 014	55 712
Sum overføringer og disponeringer		97 014	55 712



Organisasjonsnr: 912 688 704
TRISTILSVINGEN 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			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		20 694	29 562
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		20 694	29 562
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		259	16 075
Andre fordringer			
			10 864
Sum fordringer		259	26 939
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		472 706	470 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		472 706	470 058
Sum omløpsmidler		472 965	496 997
SUM EIENDELER		493 659	526 559
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	441 029	538 044
Sum opptjent egenkapital	-441 029	-538 044
Sum egenkapital	-441 029	-538 044
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	779 114	902 082
Sum annen langsiktig gjeld	779 114	902 082
Sum langsiktig gjeld	779 114	902 082
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	314	389
Leverandørgjeld	118 857	140 738
Annen kortsiktig gjeld	36 404	21 394
Sum kortsiktig gjeld	155 575	162 521
Sum gjeld	934 689	1 064 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	493 659	526 559



Organisasjonsnr: 912 688 704
TRISTILSVINGEN 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. 4368

TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mars kl. 12:00 og lukker 13. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4368>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av vaktmesterhonorar
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TRISTILSVINGEN 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.

Forslag til vedtak

Rushil Pathak fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jelena Eliassen og Madelen Melgaard Berg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4368 - Tristilsvingen 2 Boligsameie Årsregnskap 2025.pdf
2. 4368 Årsregnskap Tristilsvingen 46 2025 kommentarer.pdf
3. Tristilsvingen 2 Boligsameie - REVISJONSBERETNING revisors beretning 2025_pades.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000

Sak 6

Fastsettelse av vaktmesterhonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vaktmestergruppen har utført blant annet følgende oppgaver

- Klipping av gress
- Strøing av grus
- Tilsyn med eiendommen
- Mindre vedlikeholdsoppgaver o.l

Forslag til vedtak

Honorar til vaktmestergruppen settes til kr 20 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Runar Bendiksen



Styrets årsrapport

Årsberetning 2025 – Tristilsvingen 2 Boligsameie

1. Styrets sammensetning

I løpet av 2025 har det vært endringer i styrets sammensetning. Styret har bestått av følgende medlemmer:

- **Thomas Hübscher:** Styreleder (fra november 2025, tidligere nestleder).
- **Thomas Hagen:** Nestleder (fra desember 2025).
- **Torill Otnes:** Styremedlem.
- **Thor Håkon Hansen:** Styremedlem (fra desember 2025).
- **Stian Nilsen Årskaug:** Styremedlem (fra desember 2025).

Tidligere medlemmer i perioden: Morten Eriksen (Styreleder til nov. 2025) og Kaweh Almassy (Styremedlem til sept. 2025).

2. Styrets arbeid

Administrasjon og møtevirksomhet Styret har i perioden avholdt 8 styremøter, hvorav to ble gjennomført digitalt og to i samarbeid med OBOS. Møtene har vært strukturerte med faste sakslister og etterfølgende oppfølgingslister for å sikre effektiv gjennomføring av vedtak.

Kommunikasjon Kommunikasjonen med beboerne har hovedsakelig foregått digitalt via Vibbo og sameiets interne Facebook-gruppe. Ved behov har styret også hatt direkte dialog med enkelte beboere og grupper.

Vedlikehold og prosjekter Alle løpende serviceavtaler er fulgt opp i henhold til gjeldende regler for vedlikehold. Følgende større tiltak er gjennomført:

- Malerarbeid på fellesarealer.
- Skadedyrkontroll og forebyggende tiltak (høst 2025).
- Utskifting av brannslukkingsutstyr i alle boenheter og fellesarealer.

Avtaler med leverandører Styret har reforhandlet avtalen med Viken Fiber (gjeldende fra 30.01.2026). Styret jobber kontinuerlig med å vurdere eksisterende serviceavtaler for å finne mer kostnadseffektive løsninger uten at det går på bekostning av kvaliteten.

Beboeraktiviteter og dugnad Det ble arrangert to dugnader (mai og september). Styret bemerker at oppmøtet har vært synkende og oppfordrer alle seksjonseiere til å bidra til fellesskapet. Vi ønsker også å etablere en sosial komité som kan bistå med sommer- og høstfester.

3. Økonomisk oversikt

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling.

- **Resultat:** Årets resultat viser et overskudd på kr 97 014, som er en betydelig forbedring fra året før.
- **Driftsinntekter:** Inntektene utgjorde kr 1 572 012, noe som er høyere enn budsjettet.
- **Likviditet:** Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 317 390, noe som sikrer en sunn kortsiktig betalingssevne.
- **Egenkapital:** Sameiet har fortsatt negativ egenkapital (kr -441 029) grunnet tidligere lånefinansiert vedlikehold. Dette er normalt for sameier, da bygningsmassen ikke føres som verdi i balansen.
- **Tiltak:** For å styrke økonomien og redusere gjelden, økes felleskostnadene med 10 % fra 01.01.2026.



4. Framtidsplaner

For den kommende perioden vil styret fokusere på:

- Optimalisering av avtaler for å redusere driftskostnader og fjerne historiske underskudd.
- Utarbeidelse av en langsiktig vedlikeholdsplan for forutsigbar økonomisk styring og avsetning til fond.
- Styrke det sosiale bomiljøet gjennom økt engasjement fra beboerne.

En særlig takk til Torill Otnes Styret ønsker å rette en stor og hjertelig takk til Torill Otnes, som nå velger å gå ut av styret. Vi takker for den fantastiske innsatsen, din profesjonalitet og din utrettelige støtte gjennom hele perioden. Din bidragsyting har vært svært verdifull for fellesskapet, og vi ønsker deg alt godt videre.



TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 912688704, KLIENTNR. 4368

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 572 012	1 508 482	1 199 000	1 656 000
Andre inntekter		0	39 210	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 572 012	1 547 692	1 234 000	1 691 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-34 100	-32 690	-35 000	-35 000
Styrehonorar	4	-80 000	-70 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	11	-8 868	-8 869	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	5	-7 063	-6 563	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-101 535	-97 630	-104 000	-108 680
Konsulenthonorar		-30 365	-13 453	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-229 089	-332 617	-455 000	-466 000
Forsikringer		-204 406	-176 954	-204 000	-228 480
Energi/fyring	7	-303 887	-326 432	-350 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 460	-249 660	-260 000	-265 000
Andre driftskostnader	8	-155 854	-108 101	-101 200	-106 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 415 627	-1 422 969	-1 615 200	-1 650 570
DRIFTSRESULTAT		156 385	124 723	-381 200	40 430
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 484	7 625	0	0
Finanskostnader	10	-65 855	-76 636	-67 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-59 371	-69 011	-67 000	0
ÅRSRESULTAT		97 014	55 712	-448 200	40 430
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		97 014	55 712		



TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 912688704, KLIENTNR. 4368

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	20 694	29 563
SUM ANLEGGSMIDLER		20 694	29 563
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		259	16 075
Forskuddsbetalte kostnader		0	10 864
Driftskonto OBOS-banken		306 900	309 840
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		165 805	160 217
SUM OMLØPSMIDLER		472 965	496 997
SUM EIENDELER		493 659	526 559
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-441 029	-538 044
SUM EGENKAPITAL		-441 029	-538 044
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	779 114	902 082
SUM LANGSIKTIG GJELD		779 114	902 082
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 404	21 394
Leverandørgjeld		118 857	140 738
Påløpte renter		314	389
SUM KORTSIKTIG GJELD		155 575	162 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		493 659	526 559
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Rælingen, 09.02.2026			
Styret i Tristilsvingen 2 Boligsameie			
Thomas Hübscher /S/	Torill Otnes /S/	Thor Håkon Hansen /S/	
Thomas Hagen /S/	Stian Nilsen Årskaug /S/		



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Energi	390 144
Felleskostnader	841 500
Garasje	66 048
Kabel-tv	274 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 572 012

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-20 000
Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	-80 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 063
SUM REVISJONSHONORAR	-7 063

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-112 375
Drift/vedlikehold VVS	-6 518
Drift/vedlikehold elektro	-18 965
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 202
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 845
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 497
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 969
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 312
Kostnader dugnader	-3 407
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-229 089

NOTE 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-303 887
SUM ENERGI / FYRING	-303 887

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 525
Vakthold	-27 994
Snørydding	-83 700
Andre driftskostnader	-1 147
Andre kontorkostnader	-3 360
Bank- og kortgebyr	-3 129
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-155 854

NOTE 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	637
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 588
Andre renteinntekter	259
SUM FINANSINNTEKTER	6 484

NOTE 10**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-65 699
Renter på leverandørgjeld	-156
SUM FINANSKOSTNADER	-65 855

NOTE 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat	
Tilgang 2018	88 688
Avskrevet tidligere	-59 125
Avskrevet i år	-8 869
	20 694
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	20 694

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-8 869
--------------------------------	---------------



NOTE 12

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 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 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,35 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2023

-1 124 482

Nedbetalt tidligere

222 400

Nedbetalt i år

122 968

-779 114

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-779 114



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er kr **1 572 012** og er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer innkrevd i andre kostnader og noe i innkrevde felleskostnader..

Driftskostnadene er kr **-1 415 627**.

Finanskostnader er kr **-59 371**. Skyldes renteendringer.

Resultat

Årets resultat kr **97 014**. Vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr **317 390**.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Det er budsjettert med **kr 466 000** til vedlikehold.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tristilsvingen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tristilsvingen 2 Boligsameie 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 rettvise 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 rettvise 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 avvirket.

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, 0160 Oslo
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397 05 0514
Organisasjonsnr: 97580679



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 91 07 20
Telefax: 47 23 91 07 20

Bankgiro:
3397 65 05 14

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr:
912688704



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



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

16.02.2026 12:54:32

Signaturmetode

BankID (NO)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.03.26

Selskapsnummer: 4368 Selskapsnavn: TRISTILSVINGEN 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rushil Pathak fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jelena Eliassen og Madelen Melgaard Berg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av vaktmesterhonorar

Honorar til vaktmestergruppen settes til kr 20 000

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Runar Bendiksen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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