



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 743 615
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SOLHEIMSGT 1
Forretningsadresse: 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: 16.03.2026

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, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 930743615

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		1 470 651	1 409 792
Sum inntekter		1 470 651	1 409 792
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 094	14 936
Annen driftskostnad		1 190 615	1 186 557
Sum kostnader		1 282 939	1 235 723
Driftsresultat		187 712	174 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 033	4 205
Sum finansinntekter		4 033	4 205
Annen finanskostnad		172 909	185 445
Sum finanskostnader		172 909	185 445
Netto finans		-168 876	-181 240
Resultat før skattekostnad		18 836	-7 171
Årsresultat		18 836	-7 171
Totalresultat		18 836	-7 171
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 836	-7 171
Sum overføringer og disponeringer		18 836	-7 171



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		4 661 627	4 708 208
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 059	24 572
Sum varige driftsmidler		4 674 687	4 732 780
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 674 687	4 732 780
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		302	
Andre fordringer		232 578	222 627
Sum fordringer		232 880	222 627
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		49 567	103 528
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 567	103 528
Sum omløpsmidler		282 447	326 154
SUM EIENDELER		4 957 134	5 058 935



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 323 632	2 304 796
Sum opptjent egenkapital		2 323 632	2 304 796
Sum egenkapital		2 431 632	2 412 796
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 504 151	2 609 052
Sum annen langsiktig gjeld		2 504 151	2 609 052
Sum langsiktig gjeld		2 504 151	2 609 052
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		864	990
Leverandørgjeld		842	5 487
Annen kortsiktig gjeld		19 645	30 610
Sum kortsiktig gjeld		21 351	37 087
Sum gjeld		2 525 502	2 646 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 957 134	5 058 935



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345719

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 930 743 615
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS SOLHEIMSGT 1
Forretningsadresse: 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: 16.03.2026

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, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 930 743 615
AS SOLHEIMSGT 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 470 651	1 409 792
Sum inntekter		1 470 651	1 409 792
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 094	14 936
Annen driftskostnad		1 190 615	1 186 557
Sum kostnader		1 282 939	1 235 723
Driftsresultat		187 712	174 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 033	4 205
Sum finansinntekter		4 033	4 205
Annen finanskostnad		172 909	185 445
Sum finanskostnader		172 909	185 445
Netto finans		-168 876	-181 240
Resultat før skattekostnad		18 836	-7 171
Årsresultat		18 836	-7 171
Totalresultat		18 836	-7 171
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 836	-7 171
Sum overføringer og disponeringer		18 836	-7 171



Organisasjonsnr: 930 743 615
AS SOLHEIMSGT 1

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

4 661 627

4 708 208

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

13 059

24 572

Sum varige driftsmidler

4 674 687

4 732 780

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

4 674 687

4 732 780

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

302

Andre fordringer

232 578

222 627

Sum fordringer

232 880

222 627

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

49 567

103 528

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

49 567

103 528

Sum omløpsmidler

282 447

326 154

SUM EIENDELER

4 957 134

5 058 935

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

108 000

108 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 323 632	2 304 796
Sum opptjent egenkapital	2 323 632	2 304 796
Sum egenkapital	2 431 632	2 412 796
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 504 151	2 609 052
Sum annen langsiktig gjeld	2 504 151	2 609 052
Sum langsiktig gjeld	2 504 151	2 609 052
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	864	990
Leverandørgjeld	842	5 487
Annen kortsiktig gjeld	19 645	30 610
Sum kortsiktig gjeld	21 351	37 087
Sum gjeld	2 525 502	2 646 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 957 134	5 058 935



Organisasjonsnr: 930 743 615
AS SOLHEIMSGT 1

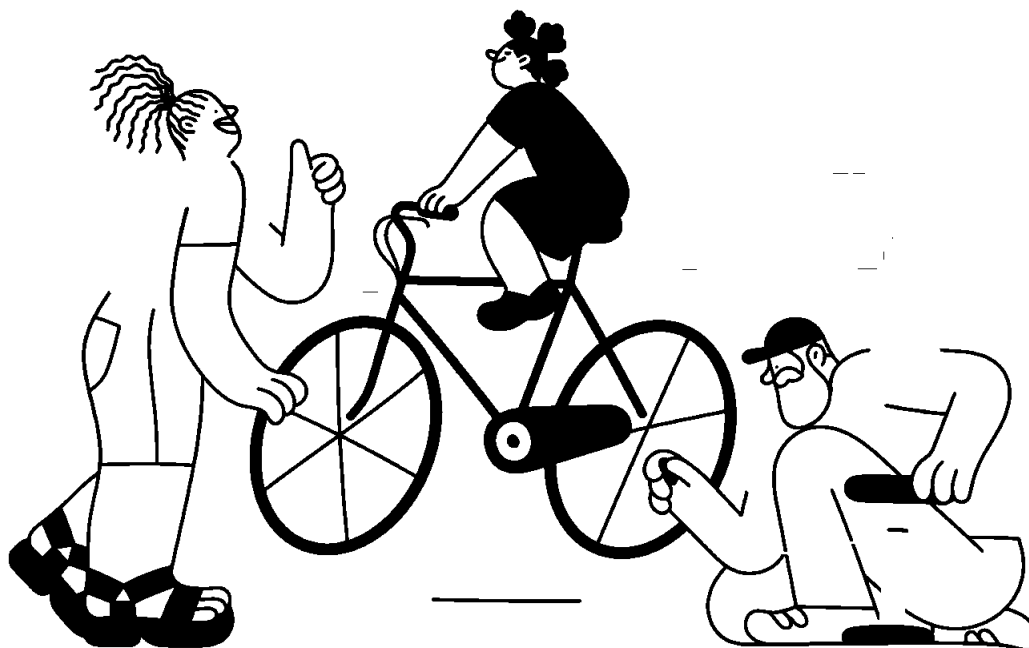
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7382

AS SOLHEIMSGT 1



Velkommen til årsmøte i AS SOLHEIMSGT 1

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:

16. mars 2026 kl. 17:30, Frogner Seniorsenter, stor møterom 2 etasje.

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS SOLHEIMSGT 1



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

Robin Johansen v/OBOS 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.

Styrets innstilling

To protokollvitner velges på årsmøte

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 til egenkapital.

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

Vedlegg

1. Styrets rapport Solheimgata 2026.pdf
2. 7382 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
3. Revisjonsberetning - 7382 As Solheimsgt. 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 30 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Knudsmoen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvill Hestenes
- Martin Landberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Gunn Norstad
- Morten Stavnes



Styrets rapport 2026 | Solheimgata 1

Vedlikehold og bygningsmessig status

Styret har i 2025 hatt særlig oppmerksomhet på vedlikeholdsbehovet i Solheimgata 1. Gården er fra 1928, og det er derfor et løpende behov for både planlagt vedlikehold og oppbygging av buffer for uforutsette hendelser.

Det ble gjennomført en omfattende tilstandskartlegging sammen med OBOS i 2015. På bakgrunn av denne er det over flere år gjennomført en rekke kritiske tiltak, både i fellesområder og brannforskriftsmessig oppgradering av leilighetene. Styret vurderer at mye viktig vedlikeholdsarbeid er gjennomført, men at det fortsatt gjenstår enkelte tiltak som nå er lagt inn i vedlikeholdsplanen for perioden 2026–2030.

Planen legger opp til en strukturert og mer forutsigbar vedlikeholdsplan, samtidig vil styret prioritere oppbygging av likviditetsbuffer gitt byggets alder og tekniske risiko.

Vedlikeholdsplan 2026–2030

Styret har oppdatert vedlikeholdsplanen for perioden 2026–2030 med mål om å sikre forutsigbar drift, redusere teknisk risiko og samtidig bygge nødvendig likviditetsbuffer for en eldre bygård.

Større planlagte tiltak i 2026–2027

I planperiodens første fase prioriteres noen større og nødvendige investeringer:

- Installering av **vannmåler** for bedre kostnadskontroll på vann/avløp
- Utskifting/oppgradering av **stoppekraner og hoved stoppekran**
- Oppgradering av **takterrasse**
- Tiltak i **bakgård**
- Etablering av **belysning i baktrapp i oppgang A**

Disse tiltakene vurderes som viktige både av tekniske, økonomiske og HMS-messige hensyn.

Løpende og mindre vedlikeholdstiltak

For perioden 2027–2030 legges det opp til årlige avsetninger på om lag **NOK 84 000** årlig til mindre og løpende vedlikeholdstiltak. I tillegg avsettes det 460 000 til ytterligere vedlikehold.

Typiske tiltak innenfor denne rammen vil være:

- spyling og kontroll av drenering
- periodisk tak- og takrennekontroll
- overflatearbeider i fellesarealer
- vedlikehold av trapper og rekkverk
- kontroll av piper og ventilasjon
- mindre elektriske arbeider i fellesarealer
- løpende tiltak i uteområder



Denne posten gir styret nødvendig handlingsrom til å håndtere normalt slitasjevedlikehold uten ekstraordinære innkrevninger.

Langsiktig perspektiv

Vedlikeholdsplanen vil bli rullert årlig. Gitt byggets alder vil styret fortsatt ha særlig fokus på:

- forebyggende vedlikehold
- tidlig avdekking av avvik
- oppbygging av økonomisk buffer for uforutsette hendelser

Oversikt investeringer i perioden 2026-2030

ÅR	HOVEDTILTAK	ESTIMERT KOSTNADSNIVÅ
2026	Vannmåler Stoppekraner / hoved stoppekran (fase 1) Oppgradering takterrasse Bakgårdstiltak (fase 1) Belysning baktrapp oppgang A Mindre vedlikeholdstiltak	309 010 NOK
2027	Stoppekraner (fase 2) Videre arbeid bakgård Ordinært vedlikehold	139 500 NOK
2028	Løpende vedlikehold iht. plan Periodiske kontroller (tak, drenering mv.)	84 000 NOK
2029	Løpende vedlikehold iht. plan Periodiske kontroller og overflater	84 000 NOK
2030	Løpende vedlikehold iht. plan Periodiske kontroller og mindre tiltak	84 000 NOK

Totalt er det planlagt for oppgraderinger for 700 510 NOK til og med 2030, og det er avsatt buffer for annet vedlikehold som kan være kritisk for totalt 500 000 NOK. Totalt 1 200 510 NOK.

Huseiers vedlikeholdsansvar

Styret presiserer at enkelte bygningsmessige forhold ligger under den enkelte andelseiers/seksjonseiers vedlikeholdsansvar i henhold til vedtekter og gjeldende ansvarsdeling. Dette omfatter blant annet vinduer og innvendige dører i boenhetene, samt innvendige installasjoner som sluk, ventilasjon og tilhørende komponenter.

Balkonger, herunder brannbalkonger, skal holdes i forsvarlig stand av den enkelte beboer. Eventuell begroing og mugg skal fjernes, og det forutsettes jevnlig ettersyn. Videre anbefales regelmessig rengjøring av sluk i leilighetene og at eventuelle feilmonterte ventilatorer eller lignende forhold utbedres.

For å ivareta et enhetlig uttrykk i gården er det fastsatte fargekoder for vinduer og dører. Styret kan ved behov bistå med formidling av kontaktinformasjon til aktuelle leverandører, men bestilling og kostnadsansvar tilligger den enkelte eier der tiltaket faller innenfor privat vedlikehold.



Økonomi og kostnadsutvikling

Borettslaget har de senere årene opplevd en betydelig økning i kommunale avgifter. Samlet har disse økt med 42,8 % de siste fire årene, særlig drevet av høyere kostnader til vann og avløp. Totalt betaler gården nå over NOK 550 000 årlig i kommunale avgifter.

Det blir iverksatt tiltak for å dempe kostnadsveksten, herunder installasjon av vannmåler, som forventes å gi besparelser over tid. Estimert på besparelse er gjort i samråd med Oslo Kommune, Vann og Avløpsetaten. Beregningen er estimert på det totale antall beboere pr starten av 2026.

For å sikre forsvarlig drift, gjennomføring av planlagt vedlikehold og oppbygging av nødvendig buffer, har styret funnet det nødvendig å øke felleskostnadene ytterligere med 8 %. Styret forventer at kostnadsveksten deretter vil avta og flate ut i perioden 2027–2030, med en forventet årlig justering i størrelsesorden 3–4 %.

Borettslaget bygger også gjennom disse årene en sunnere økonomi, med bedre økonomisk robusthet for uforutsette hendelser eller evner i større grad å ta ønsket investeringer.

Styrets arbeid og godtgjørelse

Styret har i perioden hatt høy aktivitet knyttet til oppfølging av vedlikehold, økonomi og drift av gården. Arbeidsmengden vurderes som betydelig og økende, særlig sett i lys av byggets alder og kompleksitet.

Styrehonoraret har over tid ligget lavt sammenlignet med tilsvarende bygårder. For å reflektere faktisk arbeidsinnsats og samtidig sikre fremtidig rekruttering til styrearbeidet, er samlet styrehonorar justert fra NOK 30 000 til NOK 60 000 per år.

Kommunikasjon med beboere

Styret legger til grunn at Vibbo er borettslagets primære kommunikasjonskanal fremover. All relevant informasjon, varsler, dokumenter og oppdateringer vil publiseres der.

Beboerne oppfordres til å holde sin profil oppdatert og følge med på:

☞ <https://vibbo.no/solheimsgt-1>



AS SOLHEIMSGT 1
ORG.NR. 930743615, KLIENTNR. 7382

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 446 703	1 403 272	1 466 396	1 548 410
Andre inntekter	3	23 948	6 520	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 470 651	1 409 792	1 466 396	1 548 410
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 000	-4 300
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	-58 094	-14 936	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 229	-6 007	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-98 555	-94 053	-97 000	-101 365
Konsulenthonorar		-10 521	-12 058	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-106 911	-167 555	-106 668	-128 068
Forsikringer		-208 721	-174 191	-182 000	-203 840
Kommunale avgifter	8	-499 687	-477 674	-561 000	-584 735
Energi/fyring	9	-8 253	-8 023	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 216	-162 637	-149 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-89 523	-84 359	-67 120	-57 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 282 939	-1 235 723	-1 229 788	-1 252 878
DRIFTSRESULTAT		187 712	174 069	236 608	295 532
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 033	4 205	0	0
Finanskostnader	12	-172 909	-185 445	-178 000	-157 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-168 876	-181 240	-178 000	-157 000
ÅRSRESULTAT		18 836	-7 171	58 608	138 532
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-7 171		
Til opptjent egenkapital:		18 836	0		



AS SOLHEIMSGT 1
ORG.NR. 930743615, KLIENTNR. 7382

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 611 527	4 658 108
Tomt		50 100	50 100
Andre varige driftsmidler	13	13 059	24 572
SUM ANLEGGSMIDLER		4 674 687	4 732 780
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		302	0
Forskuddsbetalte kostnader		232 578	222 627
Driftskonto OBOS-banken		43 706	50 662
Sparekonto OBOS-banken		5 861	52 866
SUM OMLØPSMIDLER		282 447	326 155
SUM EIENDELER		4 957 134	5 058 935
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		2 323 632	2 304 796
SUM EGENKAPITAL		2 431 632	2 412 796
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 504 151	2 609 052
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 504 151	2 609 052
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 645	30 610
Leverandørgjeld		842	5 487
Påløpte renter		864	990
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 351	37 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 957 134	5 058 935
Pantstillelse	16	2 900 000	2 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026
Styret i As Solheimsgt 1



Hege Knudsmoen /s/

Ingvill Hestenes /s/

Martin Landberg /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	71 440
Felleskostnader	1 353 568
A-konto heis	21 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 446 703

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Avregning heis kostnader	23 948
SUM ANDRE INNETEKTER	23 948

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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	-30 000
---	---------



SUM STYREHONORAR	-30 000
-------------------------	----------------

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 229
----------	--------

SUM REVISJONSHONORAR	-8 229
-----------------------------	---------------

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 121
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-6 571
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 344
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 099
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-16 703
--------------------------------	---------

Kostnader dagnader	-73
--------------------	-----

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-106 911
---------------------------------	-----------------

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-71 439
---------------	---------

Vann- og avløpsgebyr	-287 100
----------------------	----------

Feie- og tilsynsgebyr	-4 131
-----------------------	--------

Renovasjonsgebyr	-137 017
------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-499 687
-------------------------------	-----------------

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 253
------------------	--------

SUM ENERGI / FYRING	-8 253
----------------------------	---------------

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 417
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 043
-----------------------------	---------

Annen leiekostnad	-750
-------------------	------

Annet driftsmateriale	-1 665
-----------------------	--------

Renhold ved firmaer	-46 399
---------------------	---------

Snørydding	-10 556
------------	---------

Andre driftskostnader	-639
-----------------------	------

Trykksaker	-48
------------	-----

Porto	-75
-------	-----

Kontingenter	-2 200
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 777
--------------------	--------

Øreavrunding	46
--------------	----

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-89 523
----------------------------------	----------------

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	584
-------------------------------------	-----



Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 995
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	105
Andre renteinntekter	349
SUM FINANSINNTEKTER	4 033

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-172 809
Renter på leverandørgjeld	-100
SUM FINANSKOSTNADER	-172 909

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning		
Tilgang 2025 / Kostpris - bokført verdi	2 458 108	
Avskrevet tidligere	-24 581	
		2 433 527
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse		
Tilgang 2025	2 200 000	
Avskrevet tidligere	-22 000	
		2 178 000
Tørketrommel		
Tilgang 2018	36 000	
Avskrevet tidligere	-34 280	
Avskrevet i år	-1 719	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	48 968	
Avskrevet tidligere	-26 116	
Avskrevet i år	-9 793	
		13059
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 624 587
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-58 093

NOTE 14

AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	108 000
SUM AKSJEKAPITAL	108 000

Fordelt på 720 aksjer x 150.

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

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,30 %. Løpetiden er 17 år.	
Opprinnelig 2022	-2 862 747
Nedbetalt tidligere	253 695
Nedbetalt i år	104 901



	-2 504 151
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-2 504 151

NOTE 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 504 151
TOTALT	2 504 151

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

Bygninger	4 611 527
Tomt	50 100
TOTALT	4 661 627

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS SOLHEIMSGT 1.

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 selskapets 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 selskapet 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 selskapet 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

Hans Petter Urkedal
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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 15:27:46 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: E5DES-JOA60-JPH6L-INTAD-THPA7-TC7DX

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



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 7382 Selskapsnavn: AS SOLHEIMSGT 1

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
E-post: oef@obos.no

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