



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 102 780  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: 26.03.2026

### 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, 02.05.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 950102780

---

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		1 906 452	1 776 007
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 906 452</b>	<b>1 776 007</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		342 430	
Annen driftskostnad		1 778 741	1 310 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 178 221</b>	<b>1 367 741</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-271 769</b>	<b>408 266</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 695	40 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 695</b>	<b>40 761</b>
Annen finanskostnad		441 119	465 938
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>441 119</b>	<b>465 938</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-398 424</b>	<b>-425 177</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-670 193</b>	<b>-16 911</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-670 193</b>	<b>-16 911</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-670 193</b>	<b>-16 911</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-670 193	-16 911
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-670 193</b>	<b>-16 911</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 756 856	3 756 856
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			342 430
Sum varige driftsmidler		3 756 856	4 099 286
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 756 856	4 099 286
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 861	59 890
Andre fordringer		5 146	
Sum fordringer		11 007	59 890
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 219 284	1 371 736
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 219 284	1 371 736
Sum omløpsmidler		1 230 291	1 431 626
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 987 147</b>	<b>5 530 912</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 043 907	2 373 714
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 043 907</b>	<b>-2 373 714</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 040 807</b>	<b>-2 370 614</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 459 183	7 582 539
Øvrig langsiktig gjeld		86 180	86 180
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 545 363</b>	<b>7 668 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 545 363</b>	<b>7 668 719</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 243	2 527
Leverandørgjeld		299 992	75 720
Skyldige offentlige avgifter		24 700	
Annen kortsiktig gjeld		155 655	154 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>482 591</b>	<b>232 807</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 027 954</b>	<b>7 901 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 987 147</b>	<b>5 530 912</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360488

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 950 102 780  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: 26.03.2026

#### 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, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 950 102 780  
HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 906 452	1 776 007
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 906 452</b>	<b>1 776 007</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		342 430	
Annen driftskostnad		1 778 741	1 310 691
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 178 221</b>	<b>1 367 741</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-271 769</b>	<b>408 266</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 695	40 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 695</b>	<b>40 761</b>
Annen finanskostnad		441 119	465 938
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>441 119</b>	<b>465 938</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-398 424</b>	<b>-425 177</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-670 193</b>	<b>-16 911</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-670 193</b>	<b>-16 911</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-670 193</b>	<b>-16 911</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-670 193	-16 911
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-670 193</b>	<b>-16 911</b>



Organisasjonsnr: 950 102 780  
HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 756 856	3 756 856
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			342 430
Sum varige driftsmidler		3 756 856	4 099 286
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 756 856	4 099 286
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 861	59 890
Andre fordringer		5 146	
Sum fordringer		11 007	59 890
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 219 284	1 371 736
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 219 284	1 371 736
Sum omløpsmidler		1 230 291	1 431 626
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 987 147</b>	<b>5 530 912</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 043 907	2 373 714
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 043 907</b>	<b>-2 373 714</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 040 807</b>	<b>-2 370 614</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 459 183	7 582 539
Øvrig langsiktig gjeld	86 180	86 180
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 545 363</b>	<b>7 668 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 545 363</b>	<b>7 668 719</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 243	2 527
Leverandørgjeld	299 992	75 720
Skyldige offentlige avgifter	24 700	
Annen kortsiktig gjeld	155 655	154 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>482 591</b>	<b>232 807</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 027 954</b>	<b>7 901 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 987 147</b>	<b>5 530 912</b>



Organisasjonsnr: 950 102 780  
HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

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

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4844

HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG

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:

26. mars 2026 kl. 17:00, Folkets hus, Gudrun Arnesens rom. .

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG



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

Siren Valvatne er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 selve årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

- 1. 4844 Heidmannsgt 12 Borettslag - Revisjonsberetning 2025.pdf
- 2. 4844 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

## **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mona Finborud
- Ole Henrik Herheim

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Giset
- Julie Emilsen
- Simen Grandahl

Sak 8

## **Valg av valgkomite**

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

## **Roller og kandidater**

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Filippa Williams Peterson
- Knud Andreas Holck
- Kristoffer Floden Vangli



## Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025.

Ordinær generalforsamling skulle holdes i Folkets Hus mandag 27.mars 2025, men ble flyttet til et møterom på biblioteket. Alle valg og saker ble gjennomført ordinært.

Året har inneholdt ulike vedlikeholdsoppgaver, bl.a. kontroll av og mindre reparasjoner av tak og takstein. Tak og takrenner ble sjekket og rensset i oktober. Taktekker vurderte taket til å være av god kvalitet og anbefaler oss å vaske og impregnere taket. I tillegg har vi fulgt opp med å fjerne utdaterte strømledninger på loftet.

Viftene over C-oppgangen sluttet å virke og ble byttet ut med nye, høsten 2025.

Takrenner over balkongene og avløpsrørene er klar for utskifting. Dette ble planlagt gjennomført i 2025, men er ikke gjort, med unntak av de to lave verandaene i C-oppgangen. Bakgrunnen for dette var kommunens pålegg om å rive garasjene og kostnadene vi da fikk i forbindelse med dette.

Festeavtalen borettslaget hadde med kommunen, om leie av områdene våre garasjer sto på, ble sagt opp fra 01.01.2026. Dette ble varslet gjennom et møte i januar 2025. I samarbeid med nabo-borettslaget i Skappelsgate fikk vi felles entreprenør til å ta alt saks-arbeid (søknad om å få lov å rive de garasjene kommunen selv hadde pålagt oss å rive), selve rivningen og håndtering av materiell og avfall. Alt ble gjennomført innen fristen og prisen var stipulert til omkring kr.250 000. Det ble noe i underkant.

Det har blitt avholdt to dugnader, vår og høst. Også denne sommeren har andelshavere hjulpet til med å vanne sedum-takene regelmessig. God innsats fra flere!

Det har blitt avholdt 8 styremøter i 2025. Styremøtene har vært holdt på omgang hos styremedlemmene. I tillegg samarbeider vi gjennom digitale rom og e-post for å fordele oppgaver fortløpende og drøfte saker som oppstår.

Bruk av e-post i Styrerommet, Heidmannsgt12@styrerommet.no , gjør at post til styret og svarene er lett tilgjengelig for hele styret. I tillegg er Vibbo en god måte å orientere andelshaverne om forkjøpsrett og annet.

Dette året har sju leiligheter blitt solgt og nye beboere kommet på plass.



Til generalforsamlingen i Heidmannsgt 12 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heidmannsgt 12 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har inngenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 1

7 av 444 Heidmannsgt 12 Borettslag - Revisjonsberetning 2025.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 25. februar 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



## HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG ORG.NR. 950102780, KLIENTNR. 4844

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 198 820</b>	<b>1 330 257</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-670 193	-16 911
Tilbakeføring av avskrivning	13	342 430	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-123 356	-114 526
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-451 119</b>	<b>-131 437</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>747 700</b>	<b>1 198 820</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 230 291	1 431 626
Kortsiktig gjeld		-482 591	-232 807
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>747 700</b>	<b>1 198 820</b>



## HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG ORG.NR. 950102780, KLIENTNR. 4844

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 906 452	1 775 107	1 916 000	1 906 560
Andre inntekter		0	900	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 906 452</b>	<b>1 776 007</b>	<b>1 916 000</b>	<b>1 906 560</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-342 430	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 544	-8 335	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-96 645	-92 930	-98 000	-102 410
Konsulenthonorar		-16 108	-12 368	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-530 421	-162 083	-86 000	-86 060
Forsikringer		-85 512	-75 442	-83 000	-92 960
Kommunale avgifter	7	-613 877	-556 921	-585 750	-605 465
Energi/fyring	8	-51 658	-52 870	-64 000	-64 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 538	-154 938	-152 000	-156 560
Andre driftskostnader	9	-202 439	-194 805	-175 000	-176 410
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 178 221</b>	<b>-1 367 741</b>	<b>-1 330 750</b>	<b>-1 371 165</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-271 769</b>	<b>408 266</b>	<b>585 250</b>	<b>535 395</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	42 695	40 761	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-441 119	-465 938	-460 000	-406 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-398 424</b>	<b>-425 177</b>	<b>-440 000</b>	<b>-386 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-670 193</b>	<b>-16 911</b>	<b>145 250</b>	<b>149 395</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		-670 193	-16 911		



## HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG ORG.NR. 950102780, KLIENTNR. 4844

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 755 856	3 755 856
Tomt		1 000	1 000
Andre varige driftsmidler	13	0	342 430
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 756 856</b>	<b>4 099 286</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 861	59 890
Andre kortsiktige fordringer	14	5 146	0
Driftskonto OBOS-banken		363 680	265 512
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 650	0
Sparekonto OBOS-banken		837 954	1 106 224
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 230 291</b>	<b>1 431 626</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 987 147</b>	<b>5 530 912</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	15	-3 043 907	-2 373 714
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 040 807</b>	<b>-2 370 614</b>



## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 459 183	7 582 539
Borettsinnskudd	17	86 180	86 180
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 545 363</b>	<b>7 668 719</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		44 438	18 907
Leverandørgjeld		299 992	75 720
Skyldige offentlige avgifter	18	24 700	0
Påløpte renter		2 243	2 527
Energiavregning	19	111 217	135 653
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>482 591</b>	<b>232 807</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 987 147</b>	<b>5 530 912</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	20	8 286 180	8 286 180
Garantiansvar		0	0

Hamar, 23.02.2026  
Styret i Heidmannsgt 12 Borettslag

Siren Valvatne /s/

Ole Henrik Herheim /s/

Mona Finborud /s/

Espen Steinum /s/

Dag Frode Jensen /s/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### 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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 694 354
TV/Internett	152 148
Garasje	59 950
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 906 452</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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	-50 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-50 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 296

**NOTE 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 544
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 544</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-159 079
Drift/vedlikehold VVS	-15 584
Drift/vedlikehold elektro	-16 842
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 155
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 110
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 446
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-236 516
Kostnader dugnader	-690
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-530 421</b>

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

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-181 123
Vann- og avløpsgebyr	-283 893
Renovasjonsgebyr	-148 861
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-613 877</b>

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-36 472
Fjernvarme dekket av borettslaget	-15 185
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-51 658</b>

**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 860
Annen leiekostnad	-12 342
Vaktmestertjenester	-33 111
Renhold ved firmaer	-108 050
Snørydding	-19 681
Andre driftskostnader	-685
Trykksaker	-432
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 296
Andre kontorkostnader	-58
Bank- og kortgebyr	-2 899
Øreavrunding	-24
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-202 439</b>



## NOTE 10

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 150
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 730
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 704
Andre renteinntekter	111
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>42 695</b>

## NOTE 11

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-441 119
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-441 119</b>

## NOTE 12

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 171 861
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	2 583 994
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 755 856</b>

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

## NOTE 13

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjer	
Tilgang 1955	342 430
Avskrevet i år	-342 430
	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>

### SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

**-342 430**

## NOTE 14

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	5 146
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 146</b>

## NOTE 15

### AKSJEKAPITAL

#### 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 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-8 137 713

Nedbetalt tidligere

555 174

Nedbetalt i år

123 356

**-7 459 183****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 459 183****NOTE 17****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-86 180

**SUM BORETTSINNSKUDD****-86 180****NOTE 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-17 650

Skyldig arbeidsgiveravgift

-7 050

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-24 700****NOTE 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne juni - desember

-267 670

**SUM INNETEKTER****-267 670****KOSTNADER**

Innkjøpt fjernvarme juni - desember

156 453

**SUM KOSTNADER****156 453****SUM ENERGIAVREGNING****-111 217**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



**NOTE 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	86 180
Pantelån	7 459 183
<b>TOTALT</b>	<b>7 545 363</b>

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

Bygninger	3 755 856
Tomt	1 000
<b>TOTALT</b>	<b>3 756 856</b>



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

Selskapsnummer: 4844 Selskapsnavn: HEIDMANNSGT 12 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim