



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 576 362
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16
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: 21.03.2026

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, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 983576362

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		2 282 259	2 101 452
Sum inntekter		2 282 259	2 101 452
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		1 761 816	1 133 581
Sum kostnader		1 790 341	1 162 106
Driftsresultat		491 917	939 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 767	31 084
Sum finansinntekter		29 767	31 084
Annen finanskostnad		673 407	700 061
Sum finanskostnader		673 407	700 061
Netto finans		-643 640	-668 977
Resultat før skattekostnad		-151 723	270 369
Årsresultat		-151 723	270 369
Totalresultat		-151 723	270 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-151 723	270 369
Sum overføringer og disponeringer		-151 723	270 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		558	16 475
Andre fordringer			32 571
Sum fordringer		558	49 046
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 196 344	1 236 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 196 344	1 236 590
Sum omløpsmidler		1 196 902	1 285 636
SUM EIENDELER		1 196 902	1 285 636

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		8 113 290	7 961 567
Sum opptjent egenkapital		-8 113 290	-7 961 567
Sum egenkapital		-8 113 290	-7 961 567
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 072 535	9 204 777
Sum annen langsiktig gjeld		9 072 535	9 204 777
Sum langsiktig gjeld		9 072 535	9 204 777
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		165 991	3 835
Leverandørgjeld		11 041	15 946
Skyldige offentlige avgifter		3 525	
Annen kortsiktig gjeld		57 100	22 645
Sum kortsiktig gjeld		237 657	42 426
Sum gjeld		9 310 192	9 247 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 196 902	1 285 636



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354098

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 983 576 362
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VALDREGGATA 16
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: 21.03.2026

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, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 983 576 362
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDREGATA 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 282 259	2 101 452
Sum inntekter		2 282 259	2 101 452
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		1 761 816	1 133 581
Sum kostnader		1 790 341	1 162 106
Driftsresultat		491 917	939 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 767	31 084
Sum finansinntekter		29 767	31 084
Annen finanskostnad		673 407	700 061
Sum finanskostnader		673 407	700 061
Netto finans		-643 640	-668 977
Resultat før skattekostnad		-151 723	270 369
Årsresultat		-151 723	270 369
Totalresultat		-151 723	270 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-151 723	270 369
Sum overføringer og disponeringer		-151 723	270 369



Organisasjonsnr: 983 576 362
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16

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			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		558	16 475
Andre fordringer			32 571
Sum fordringer		558	49 046
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 196 344	1 236 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 196 344	1 236 590
Sum omløpsmidler		1 196 902	1 285 636
SUM EIENDELER		1 196 902	1 285 636
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 113 290	7 961 567
Sum opptjent egenkapital		-8 113 290	-7 961 567



Sum egenkapital	-8 113 290	-7 961 567
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 072 535	9 204 777
Sum annen langsiktig gjeld	9 072 535	9 204 777
Sum langsiktig gjeld	9 072 535	9 204 777
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	165 991	3 835
Leverandørgjeld	11 041	15 946
Skyldige offentlige avgifter	3 525	
Annen kortsiktig gjeld	57 100	22 645
Sum kortsiktig gjeld	237 657	42 426
Sum gjeld	9 310 192	9 247 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 196 902	1 285 636



Organisasjonsnr: 983 576 362
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16

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. 6093

EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16

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 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6093>

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 avgj 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.

Ordinært årsmøte

Vi gjennomfører årsmøtet på samme måte som i fjor, altså både digitalt og fysisk. Det fysiske møtet avholdes i vaskerommet onsdag 18 mars kl 18. Møtet er uformelt og vi går gjennom saklisten og prøver å besvare spørsmål fra seksjonseierne. Selve avstemningen foregår digitalt og vil være åpen fra 18 mars kl 09 til 21 mars kl 18. Vi legger til rette for at flest mulig skal ha anledning til å avlegge stemme.

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 honorar til ekstern styreleder.
7. Orientering - Ny port
8. Orientering - piper og ventilasjon
9. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16



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.

Styrets innstilling

Styreleder Kim Martinsen velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Kim Erik Martinsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Dino Vele og Ylva Gjelten 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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6093 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
- 2. Revisjonsberetning - 6093 Valdresgt 16 SE.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42.000. Styreleders honorar kommer i tillegg og behandles i separat sak.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 42.000 til fordeling etter styrets skjønn, men ikke til styreleder.

Sak 6

Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder honoreres etter medgått tid. Styremedlemmene har bidratt og deltatt aktivt i styrearbeidet, og styreleder har derfor brukt noe mindre tid enn budsjettert. Styreleder har til nå fakturert sitt honorar omtrent kvartalsvis. I dialog med revisor endres dette til utbetaling som lønn i 2026. For sameiet vil dette ha minimal betydning da honoraret blir tillagt arbeidsgiveravgift i stedet for mva.



Styreleders honorar er fakturert med kr 50.562 i 2025, mot budsjettert kr 60.000. Honorar per time er kr 1.701 for de første 30 timene, kr 1.473 for de neste 30 timene, og kr 1.247 deretter. Timesatsen reguleres årlig med KPI.

Forslag til vedtak

Honorar til ekstern styreleder godkjennes.

Sak 7

Orientering - Ny port

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret mottok tilbud fra 2 leverandører som begge etter hvert viste liten interesse i å faktisk levere porten. Vi tapte mye tid på dette, og måtte starte prosessen på nytt. Nå har vi mottatt nye tilbud, og vi har håp om å få ny port på plass i vår/sommer.

Porten vil utført i stålspiler og lakkert i en farge som passer til fasaden. Porten vil altså ikke være tett som i dag, og vi åpner for diskusjon rundt fordeler og ulemper.

Styrets innstilling

Dette er en orienteringssak som tas opp til diskusjon. Årsmøtemodulen tillater ikke saker der det ikke skal fattes vedtak, så i denne saken trenger du ikke stemme.

Forslag til vedtak

Det fattes ikke vedtak i saken.

Sak 8

Orientering - piper og ventilasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utgangspunktet for denne saken er todelt:

1. Det har oppstått vannlekkasjer på innsiden av piper og ventilasjonskanaler som medfører behov for montering av pipehatter.

2. Mange beboere klager på dårlig ventilasjon i bygget.

Før vi går til innkjøp av pipehatter vil vi ha oversikt over hvilke piper som faktisk er i bruk, og også utrede muligheten for å montere felles avtrekksvifter over tak. Styret innhenter fagmessig anbefaling og kartlegger pipene.

Styrets innstilling

Orienteringssak som ikke krever vedtak.



Forslag til vedtak

Det fattes ikke vedtak i saken.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Som kandidat til styreledervervet, foreslås ekstern styreleder Kim Martinsen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kim Martinsen

Som ekstern styreleder for 1 år velges Kim Martinsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dino Vele
- Ylva Gjelten

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mildrid Grøtte
- Ole Næss



Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder Kim Erik Martinsen

Styremedlem Dino Vele

Styremedlem Ylva Gjelten

Varamedlem Mildrid Grøtte

Varamedlem Ole Næss

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på

Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig

informasjon. Vibbo er også tilgjengelig som app.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Valdresgata 16

Sameiet består av 43 boligseksjoner.

Eierseksjonssameiet Valdresgata 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 983576362, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 225/324

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har fungert godt. Utenom møter har styret fortløpende kontakt per telefon og e-post.

Oppsummering av styrets arbeid i perioden som har vært:

- Styret har hatt 7 styremøter siden ordinært årsmøte 2025.
- Innkjøp og installasjon av nytt brannvarslingsanlegg. Krav fra BRE er tilfredstilt.
- Fortsatt arbeid med ny port til portrommet. Tidligere leverandører falt fra, og ny er funnet.
- Fiber bredbånd ferdig installert.
- Fulgt opp økonomi og likviditet.
- Utarbeidet budsjett for 2026.



- Fulgt opp vaktmester/drift.
- Fulgt opp uforutsette utfordringer med blant annet vaskemaskiner, låser, tagging.

Fremtidige planer:

- Beskjæring av trær i bakgård, vår 2026.
- Montering av pipehatter, vår 2026.
- Reklamasjon på brannbalkonger.
- Diverse mindre vedlikehold og reparasjoner, inkludert taknedløpsrør og skader i fasade.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlige avvik

Nytt brannvarslingsanlegg var planlagt finansiert ved låneopptak, men kostnaden ble lavere enn antatt og kunne dekkes med oppsparte midler. Dette er i hovedsak grunnen til avvik i resultat som viser underskudd kr 151.723 mot budsjettert overskudd kr 184.585.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 959.245.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 6% for renovasjon, 23,5% for vann- og avløp og uendret feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader



Strømstøtten er videreført, og vi har i tillegg fått muligheten til å binde oss til Norgespris, og det har vi gjort. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet.

Lån

Eierseksjonssameiet Valdresgata 16 har lån i Nordea.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



VALDRESGT 16 S/E
ORG.NR. 983576362, KLIENTNR. 6093

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 280 078	2 101 452	2 279 585	2 428 200
Andre inntekter	3	2 181	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 282 259	2 101 452	2 279 585	2 428 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-4 000	-5 000
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-40 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-9 299	-9 342	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 470	-82 465	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar		-53 622	-64 227	-60 000	-68 000
Drift og vedlikehold	7	-541 842	-30 985	-195 000	-312 750
Forsikringer		-159 443	-147 988	-155 000	-173 600
Kommunale avgifter	8	-456 351	-423 926	-488 000	-512 660
Energi/fyring	9	-61 844	-30 537	-40 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 884	-126 982	-115 000	-118 450
Andre driftskostnader	10	-278 061	-217 129	-224 000	-226 490
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 790 341	-1 162 106	-1 414 000	-1 602 950
DRIFTSRESULTAT		491 917	939 346	865 585	825 250
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 767	31 084	0	25 000
Finanskostnader	12	-673 407	-700 061	-681 000	-649 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-643 640	-668 977	-681 000	-624 000
ÅRSRESULTAT		-151 723	270 369	184 585	201 250
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	270 369		
Udekket tap:		-151 723	0		



VALDRESGT 16 S/E
ORG.NR. 983576362, KLIENTNR. 6093

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		558	16 475
Forskuddsbetalte kostnader		0	32 571
Driftskonto OBOS-banken		372 637	440 644
Sparekonto OBOS-banken		823 708	795 946
SUM OMLØPSMIDLER		1 196 902	1 285 636
SUM EIENDELER		1 196 902	1 285 636
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 113 290	-7 961 567
SUM EGENKAPITAL		-8 113 290	-7 961 567
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 072 535	9 204 777
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 072 535	9 204 777
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 100	19 464
Leverandørgjeld		11 041	15 946
Skyldige offentlige avgifter		3 525	0
Påløpte renter		165 991	3 835
Annen kortsiktig gjeld	15	25 000	3 181
SUM KORTSIKTIG GJELD		237 657	42 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 196 902	1 285 636
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026
Styret i Valdresgt 16 S/e

Kim Erik Martinsen /s/

Dino Vele /s/

Ylva Gjeltén /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.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 280 078
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 280 078

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Forsinkelsesrenter	2 181
SUM ANDRE INNETEKTER	2 181

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift.	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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	-25 000
SUM STYREHONORAR	-25 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 299
----------	--------



SUM REVISJONSHONORAR **-9 299**

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 585
Drift/vedlikehold VVS	-4 725
Drift/vedlikehold brannsikring	-529 050
Kostnader dugnader	-1 482
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-541 842

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-236 171
Feie- og tilsynsgebyr	-10 449
Renovasjonsgebyr	-209 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-456 351

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-61 844
SUM ENERGI / FYRING	-61 844

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-144 468
Renhold ved firmaer	-128 871
Andre driftskostnader	-1 154
Andre kontorkostnader	-707
Bank- og kortgebyr	-2 986
Øreavrunding	126
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-278 061

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 596
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 762
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	61
Andre renteinntekter	348
SUM FINANSINNTEKTER	29 767

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-673 267
Renter på leverandørgjeld	-140
SUM FINANSKOSTNADER	-673 407

NOTE 13**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 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-9 810 000

Nedbetalt tidligere

605 223

Nedbetalt i år

132 242

-9 072 535

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-9 072 535

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld - avsatt styrehonorar 2025

-25 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-25 000

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16.

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 sameiets 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 sameiet 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 sameiet 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

2026-02-25 16:35:30 UTC



QES



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 2

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 21

Revisjonsberetning - 6093

Valdresgt 16 SE.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: EWCON-T0Z5E-25ZEZ-4AV5Z-G1W71-SV0SW



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 18.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.26

Selskapsnummer: 6093 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16

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>Kim Erik Martinsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Dino Vele og Ylva Gjelten 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. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 42.000 til fordeling etter styrets skjønn, men ikke til styreleder.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder.

Honorar til ekstern styreleder godkjennes.

For

Mot

Sak 7 Orientering - Ny port

Det fattes ikke vedtak i saken.

For

Mot

Sak 8 Orientering - piper og ventilasjon

Det fattes ikke vedtak i saken.

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kim Martinsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Dino Vele

Ylva Gjelten

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Mildrid Grøtte

Ole Næss



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim