



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 265 655
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SUNDENGA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

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, 13.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 971265655

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		5 030 526	4 874 214
Sum inntekter		5 030 526	4 874 214
Kostnader			
Lønnskostnad		301 663	312 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 119	189 100
Annen driftskostnad		2 299 484	2 584 714
Sum kostnader		2 790 267	3 085 979
Driftsresultat		2 240 259	1 788 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 810	11 702
Sum finansinntekter		33 810	11 702
Annen finanskostnad		1 629 040	1 704 036
Sum finanskostnader		1 629 040	1 704 036
Netto finans		-1 595 230	-1 692 334
Resultat før skattekostnad		645 029	95 901
Årsresultat		645 029	95 901
Totalresultat		645 029	95 901
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		645 029	95 901
Sum overføringer og disponeringer		645 029	95 901



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		222 308	411 427
Sum varige driftsmidler		222 308	411 427
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		222 308	411 427
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		188 564	139 674
Andre fordringer			2 348
Sum fordringer		188 564	142 021
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 752 666	1 333 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 752 666	1 333 865
Sum omløpsmidler		1 941 230	1 475 886
SUM EIENDELER		2 163 538	1 887 313

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		21 808 894	22 453 923
Sum opptjent egenkapital		-21 808 894	-22 453 923
Sum egenkapital		-21 808 894	-22 453 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 752 204	24 252 666
Sum annen langsiktig gjeld		23 752 204	24 252 666
Sum langsiktig gjeld		23 752 204	24 252 666
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 381	9 209
Leverandørgjeld		33 414	54 832
Skyldige offentlige avgifter		12 348	8 280
Annen kortsiktig gjeld		166 085	16 249
Sum kortsiktig gjeld		220 227	88 570
Sum gjeld		23 972 431	24 341 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 163 538	1 887 313



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349774

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 971 265 655
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SUNDENGA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

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, 09.04.2026



Organisasjonsnr: 971 265 655
SUNDENGA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 030 526	4 874 214
Sum inntekter		5 030 526	4 874 214
Kostnader			
Lønnskostnad		301 663	312 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		189 119	189 100
Annen driftskostnad		2 299 484	2 584 714
Sum kostnader		2 790 267	3 085 979
Driftsresultat		2 240 259	1 788 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 810	11 702
Sum finansinntekter		33 810	11 702
Annen finanskostnad		1 629 040	1 704 036
Sum finanskostnader		1 629 040	1 704 036
Netto finans		-1 595 230	-1 692 334
Resultat før skattekostnad		645 029	95 901
Årsresultat		645 029	95 901
Totalresultat		645 029	95 901
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		645 029	95 901
Sum overføringer og disponeringer		645 029	95 901



Organisasjonsnr: 971 265 655
SUNDENGA BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		222 308	411 427
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		222 308	411 427
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		188 564	139 674
Andre fordringer			
			2 348
Sum fordringer		188 564	142 021
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 752 666	1 333 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 752 666	1 333 865
Sum omløpsmidler		1 941 230	1 475 886
SUM EIENDELER		2 163 538	1 887 313
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	21 808 894	22 453 923
Sum opptjent egenkapital	-21 808 894	-22 453 923
Sum egenkapital	-21 808 894	-22 453 923
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 752 204	24 252 666
Sum annen langsiktig gjeld	23 752 204	24 252 666
Sum langsiktig gjeld	23 752 204	24 252 666
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 381	9 209
Leverandørgjeld	33 414	54 832
Skyldige offentlige avgifter	12 348	8 280
Annen kortsiktig gjeld	166 085	16 249
Sum kortsiktig gjeld	220 227	88 570
Sum gjeld	23 972 431	24 341 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 163 538	1 887 313



Organisasjonsnr: 971 265 655
SUNDENGA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1044

SUNDENGA BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SUNDENGA BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 12:00 og lukker 19. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1044>

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025
6. Valg av revisor / Bytte av revisor
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SUNDENGA BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Stine Veiberg fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stig Jøran Valbye Nordby som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Stig Jøran Valbye Nordby 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

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 5

Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 645 029 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1044 Sundenga Boligsameie - Årsrapport 2025-2026 inkl. regnskap og avd. regnsk..pdf

Sak 6

Valg av revisor / Bytte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har de siste årene benyttet EY (Ernst&Young) som revisor.

EY har varslet at de slutter å levere revisjonstjenester til OBOS selskaper, Derfor må alle selskaper som har EY som revisor behandle valg av ny revisor på ordinær årsmøte.

Styret har innhentet nytt tilbud fra Alpha Revisjon AS, som tilbyr revisjonstjenester for kr 10250 inkl. mva.

Styret vurderer Alpha Revisjon AS som et faglig solid alternativ, og mener at bytte av revisor vil gi et mer kostnadseffektivt revisjonsarbeid uten redusert kvalitet.



Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet avslutter samarbeidet med EY som revisor, og fra inneværende år velger Alpha Revisjon AS som ny revisor.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liz Hjelle Jenssen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anett Kristin Kolstad



Sundenga Boligsameie

ÅRSRAPPORT FOR 2025-2026

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mari Weider
Styremedlem	Liz Hjelle Jenssen
Styremedlem	Mustafa Güllü
Styremedlem	Stig Jøran Valbye Nordby
Varamedlem	Anett Kristin Kolstad

Styret

Det beste er å kontakte styret via Vibbo.no.
Styret kan kontaktes på e-post sundenga@yahoo.no

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.

Generelle opplysninger om Sundenga Boligsameie

Sameiet består av 97 seksjoner.

Sundenga Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971265655, og ligger i Rælingen kommune.

Gårds- og bruksnummer:

101 2

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Ernst & Young (EY).



Sundenga Boligsameie

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2025 var på til sammen kr 5 030 526.
Detaljer står oppført i note 2 i årsregnskapet.

Kostnader

Driftskostnader i 2025 var på til sammen kr 2 790 267.
Detaljer står oppført i note 3-11 i årsregnskapet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Det ble et overskudd på kr 645 029 i 2025.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Avd. Blokk går med et overskudd på kr 333 248. Avd. Garasje går med et overskudd på kr 82 535. Avd. Rekke går med et overskudd på kr 229 246.

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 1 721 003. Dette er en god arbeidskapital.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 410 000 som gjelder ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en reduksjon på 4,72% for varen «Lån leiligheter» fra 1.2.26. Dette for å samsvare med nedbetalingsplanen.

Øvrige felleskostnader ingen endring.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sundenga Boligsameie

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6656491. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Fjernvarme / Varmt vann

Gjelder Sundenga 15

I tillegg til de ordinære felleskostnadene faktureres alle leiligheter et **a konto-beløp for fjernvarme**, som omfatter både gulvvarme og varmt tappevann.

Det foretas deretter en **avstemming mellom faktisk forbruk og innbetalt a konto**, basert på måleverdier levert av Ista Norge AS.

Sameiet har avtale om **halvårlig avregning**.

Alle leiligheter har fått tilsendt **brukernavn og passord** for innlogging i portalen *Ista*

Online:

👉 www.istaonline.no

Ved første innlogging må passordet endres.

Dersom du opplever problemer med innlogging eller trenger hjelp, kan du kontakte Ista på: **support@ista.no**

Husk å oppgi **anleggsnummer** og **leilighetsnummer** i henvendelsen, slik at de raskere finner korrekt informasjon.



Sundenga Boligsameie

Styrets arbeid 2025

Styret har i 2025 arbeidet aktivt med drift, vedlikehold og oppfølging av saker i sameiet. Året har vært preget av både større vedlikeholdsprosjekter og løpende håndtering av praktiske og sosiale forhold.

I løpet av 2025 har styret:

- **Inngått avtale med Aktivum** om klipping av felles plener i sameiet. Ordningen fungerer godt og har bidratt til et jevnere og mer forutsigbart utearealstell.
- **Rehabilitert og oppgradert den store lekeplassen**, et nødvendig tiltak da tidligere lekeplass var utdatert og ikke tilfredsstilte HMS-krav. Resultatet har blitt svært bra og en klar forbedring for både barn og foreldre.
- **Fulgt opp ulike nabokonflikter**, med mål om gode løsninger og et trygt bomiljø.
- **Gjennomført blokkmøte i Sundenga 15**, med informasjon, dialog og beboermedvirkning.
- **Fått utført reparasjon av lekkasje i garasjetaket**, for å hindre videre skader og sikre forsvarlig bruk.
- **Arrangert dugnad**, der beboerne bidro til vedlikehold og trivselstiltak på fellesområdene.

Styrets arbeid 2026

I 2026 vil styret fortsette å arbeide med både vedlikehold, oppgradering og fellesskapstiltak. Flere prosjekter er allerede påbegynt, og noen forutsetter videre planlegging og oppfølging.

Planlagt arbeid for 2026 inkluderer:

- **Følge opp innhentede tilbud** for å få fjernet den gamle «lille lekeplassen».
- **Gjennomføre en mindre dugnad på den store lekeplassen**, i forbindelse med ferdigstilling og offisiell åpning.
- **Arrangere årets hoveddugnad**, med fokus på vedlikehold av fellesområdene.
- **Fortsette arbeidet med takprosjektet** for rekkehus og garasjer, herunder videre planlegging og dialog med aktuelle leverandører.
- **Fremdrift i rørfornyingsprosjektet**, inkludert nødvendige vurderinger og beslutninger basert på faglige anbefalinger.
- **Gjennomføre dugnad i trimrommet i blokka**, dersom tilstrekkelig interesse blant beboerne gjør det mulig. Med mange nye beboere ser styret gode muligheter for å få dette til i år.
- **Etablere avtale om regelmessig krattfjerning** i dalen bak blokka og rekke 1, for å sikre bedre vedlikehold og trivsel i området.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sundenga Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Vedlegg 1

1044 Sundenga Boligsameie - Årsrapport 2025-2026 inkl. regnskap og avd. regnsk.,pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 1FQ2D-5955F-TGJ/G-503KR-VLSQT-MNN57



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 03. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1FQ2D-5955F-TGJ/G-503KR-VLSQT-MNN57



SUNDENGA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971265655, KLIENTNR. 1044

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 030 526	4 874 208	4 623 000	4 956 036
Andre inntekter		0	6	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 030 526	4 874 214	4 623 000	4 956 036
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-151 663	-162 165	-100 000	-148 005
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	11	-189 119	-189 100	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 486	-8 973	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-307 145	-300 680	-318 000	-315 000
Konsulenthonorar		-28 959	-28 303	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-680 820	-918 329	-426 000	-410 000
Forsikringer		-632 692	-576 899	-660 000	-640 000
Energi/fyring	7	-35 756	-43 470	-75 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-350 714	-515 381	-634 000	-400 000
Andre driftskostnader	8	-253 913	-192 680	-181 000	-239 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 790 267	-3 085 979	-2 583 000	-2 372 005
DRIFTSRESULTAT		2 240 259	1 788 235	2 040 000	2 584 031
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	33 810	11 702	0	0
Finanskostnader	10	-1 629 040	-1 704 036	-3 343 000	-1 518 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 595 230	-1 692 334	-3 343 000	-1 518 000
ÅRSRESULTAT		645 029	95 901	-1 303 000	1 066 031
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		645 029	95 901		





SUNDENGA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971265655, KLIENTNR. 1044

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler (Garasjeanlegget)	11	222 308	411 427
SUM ANLEGGSMIDLER		222 308	411 427
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		188 564	139 674
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 348
Driftskonto OBOS-banken		121 430	827 900
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 086	4 498
Sparekonto OBOS-banken		1 624 150	501 467
SUM OMLØPSMIDLER		1 941 230	1 475 886
SUM EIENDELER		2 163 538	1 887 313
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-21 808 894	-22 453 923
SUM EGENKAPITAL		-21 808 894	-22 453 923
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	23 752 204	24 252 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 752 204	24 252 666
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		153 128	81 628
Leverandørgjeld		33 414	54 832
Kassekreditt (Sagt opp)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	14	12 348	8 280
Påløpte renter		8 381	9 209
Energiavregning	15	-960	-78 940
Annen kortsiktig gjeld	16	13 917	13 561
SUM KORTSIKTIG GJELD		220 227	88 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 163 538	1 887 313
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering 12.02.2026
Styret i Sundenga Boligsameie

Mari Weider /S/ Stig Jøran Valbye Nordby/S/ Liz Hjelle Jenssen/S/ Mustafa Güllü/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

El bil lading (kr 250 pr. mnd. Gjelder 10-11 plasser)	32 133
Felleskost.rekkehus (etter sameierbrøken)	1 913 904
Felleskost. Blokk (etter sameierbrøken)	1 203 372
Garasje (kr 500 pr. plass pr. mnd. 50 plasser)	301 617
Lånekostnad- Blokk/leiligheter	1 579 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 030 526

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-100 008
Påløpte feriepenge	-13 151
Arbeidsgiveravgift	-37 104
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-151 663

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.





NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -150 000

SUM STYREHONORAR -150 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon -9 486

SUM REVISJONSHONORAR -9 486

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -125 783

Drift/vedlikehold VVS -14 601

Drift/vedlikehold elektro -50 905

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -480 355

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -6 175

Egenandel forsikring -3 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -680 820

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -35 756

SUM ENERGI / FYRING -35 756

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -17 982

Skadedyrarbeid/soppkontroll -31 762

Annet driftsmateriale -1 553

Lyspærer og sikringer -3 158

Vaktmestertjenester -1 181

Snørydding -123 144

Gressklipping -61 070

Andre driftskostnader -5 151

Andre kontorkostnader -250

Porto -3 885

Drivstoff -886

Bank- og kortgebyr -3 896

Øreavrunding 5

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -253 913

NOTE 9

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken 3 792

Renter av sparekonto i OBOS-banken 22 683

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 5 357

Andre renteinntekter 1 978

SUM FINANSINTEKTER 33 810





NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter (felleslånet)	-311 833
Pantegjeldsrenter (lån blokka)	-1 313 202
Renter på leverandørgjeld	-505
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-2 500
SUM FINANSKOSTNADER	-1 629 040

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1985	99 200	
Avskrevet tidligere	-59 024	
Avskrevet i år	-3 494	
		36 682
Molokk		
Tilgang 2021	844 677	
Tilgang 2022	92 525	
Avskrevet tidligere	-565 951	
Avskrevet i år	-185 626	
		185 625
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		222 308
SUM ARETS AVSKRIVNINGER		-189 119

NOTE 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	pr.01.01.25	Resultat i år	pr. 31.12.25
Andel Blokk - overskudd	-16 559 997	333 248	-16 226 749
Andel Rekke -overskudd	-635 592	229 246	-406 346
Andel Gara - overdskudd	110 360	82 535	192 895
Ikke fordelt egenkapital til og med 2022	- 5 368 695		-5 368 695
SUM EGENKAPITAL	- 22 453 924	645 029	-21 808 894

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.



**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**OBOS-banken 1, *Fellestlån*

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2006	-8 400 000	
Nedbetalt tidligere	3 674 710	
Nedbetalt i år	266 716	
		-4 458 574

OBOS - banken, *Lån kun for avdeling blokk (gjelder seksjon 57 til seksjon 97)*

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-17 780 684	
Del innbetalt 2024	-2 108 196	
Nedbetalt tidligere	361 504	
Nedbetalt i år	233 746	
		-19 293 630

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-23 752 204****NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 086
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 262

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-12 348****NOTE: 15****ENERGIAVREGNING** - *Gjelder kun blokk leilighetene***INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto), periode jul.-des. 2025	54 120
SUM INNTEKTER	54 120

KOSTNADER

Strøm kostnad - jul. - des.2025 - kun avdeling Blokk	-55 080
SUM KOSTNADER	-55 080

SUM ENERGIAVREGNING **-960**

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.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-13 151
Annen påløpt kostnad	-731
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 917





ORG.NR. 971265655, KUNDENR. 1044 Sundenga Boligsameie

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2025			Sum
	Avd. Blokk	Avd. Garasje	Avd. Rekke	
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2 782 872	333 750	1 913 904	5 030 526
SUM DRIFTSINNEKTER	2 782 872	333 750	1 913 904	5 030 526
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	74 139	34 744	42 781	151 664
Styrehonorar	63 000	15 000	72 000	150 000
Avskrivinger	86 935	3 493	98 691	189 119
Revisjonshonorar	3 984	948	4 553	9 485
Forretningsførerhonorar	129 001	30 714	147 430	307 145
Konsulenthonorar	12 402	2 795	13 761	28 958
Drift og vedlikehold	276 080	18 530	386 210	680 820
Forsikringer	153 705	20 528	458 459	632 692
Energi/fyring	20 584	15 172	0	35 756
TV-anlegg/bredbånd	147 300	0	203 414	350 714
Andre driftskostnader	106 989	23 137	123 787	253 913
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 074 119	165 062	1 551 086	2 790 266
DRIFTSRESULTAT	1 708 753	168 688	362 818	2 240 260
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	14 200	3 381	16 229	33 810
Renter lån blokk	-1 313 202			-1 313 202
Andre finanskostnader	-76 503	-89 534	-149 800	-315 837
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-1 375 505	-86 153	-133 571	-1 595 229
ÅRSRESULTAT	333 248	82 535	229 246	645 029

