



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 235 886  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG  
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: 07.03.2026

### 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, 27.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 955235886

---

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		2 822 349	2 863 213
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 822 349</b>	<b>2 863 213</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 889 624	1 595 067
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 975 199</b>	<b>1 680 642</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>847 150</b>	<b>1 182 571</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 377	5 218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 377</b>	<b>5 218</b>
Annen finanskostnad		402 626	596 355
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>402 626</b>	<b>596 355</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-385 249</b>	<b>-591 137</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>461 901</b>	<b>591 434</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>461 901</b>	<b>591 434</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>461 901</b>	<b>591 434</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		461 901	591 434
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>461 901</b>	<b>591 434</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		422 303	234 062
Sum varige driftsmidler		422 303	234 062
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		844	844
Sum finansielle anleggsmidler		844	844
Sum anleggsmidler		423 147	234 906
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 218	8 480
Andre fordringer		55 454	103 670
Sum fordringer		82 672	112 150
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		620 656	696 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		620 656	696 751
Sum omløpsmidler		703 328	808 901
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 126 475</b>	<b>1 043 807</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 100</b>	<b>4 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 412 670	5 874 571
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 412 670</b>	<b>-5 874 571</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 408 570</b>	<b>-5 870 471</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		4 333 608	4 641 303
Øvrig langsiktig gjeld		2 128 693	2 201 608
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 462 301</b>	<b>6 842 911</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 462 301</b>	<b>6 842 911</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 128	5 437
Leverandørgjeld		2 537	9 484
Annen kortsiktig gjeld		67 079	56 446
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 744</b>	<b>71 367</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 535 045</b>	<b>6 914 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 126 475</b>	<b>1 043 807</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 334075

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 955 235 886  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG  
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: 07.03.2026

#### 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, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 955 235 886  
TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 822 349	2 863 213
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 822 349</b>	<b>2 863 213</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 889 624	1 595 067
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 975 199</b>	<b>1 680 642</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>847 150</b>	<b>1 182 571</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 377	5 218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 377</b>	<b>5 218</b>
Annen finanskostnad		402 626	596 355
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>402 626</b>	<b>596 355</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-385 249</b>	<b>-591 137</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>461 901</b>	<b>591 434</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>461 901</b>	<b>591 434</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>461 901</b>	<b>591 434</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		461 901	591 434
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>461 901</b>	<b>591 434</b>



Organisasjonsnr: 955 235 886  
TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<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		422 303	234 062
Sum varige driftsmidler		422 303	234 062
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		844	844
Sum finansielle anleggsmidler		844	844
Sum anleggsmidler		423 147	234 906
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 218	8 480
Andre fordringer		55 454	103 670
Sum fordringer		82 672	112 150
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		620 656	696 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		620 656	696 751
Sum omløpsmidler		703 328	808 901
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 126 475</b>	<b>1 043 807</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	5 412 670	5 874 571
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 412 670</b>	<b>-5 874 571</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 408 570</b>	<b>-5 870 471</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 333 608	4 641 303
Øvrig langsiktig gjeld	2 128 693	2 201 608
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 462 301</b>	<b>6 842 911</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 462 301</b>	<b>6 842 911</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 128	5 437
Leverandørgjeld	2 537	9 484
Annen kortsiktig gjeld	67 079	56 446
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>72 744</b>	<b>71 367</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 535 045</b>	<b>6 914 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 126 475</b>	<b>1 043 807</b>



Organisasjonsnr: 955 235 886  
TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

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. 5015  
TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

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 4. mars kl. 15:00 og lukker 7. mars kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5015>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av vedtektene punkt 8(1)
7. Endringer av ordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TRONDHEIMSVEIEN 111 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  
Christoffer Hoff er valgt.

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Turid Skråmo 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.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

1. 5015 Kommentarer til årsregnskap og budsjett.pdf
2. 5015 REGNSKAP TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG.pdf
3. 4.6 Revisjonsberetning 2025 s 5015.pdf
4. 5017 REGNSKAP SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111 2025.pdf
5. 5016 Årsregnskap Carl Berner Forretninger for år 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

#### Sak 6

### Forslag til endring av vedtektene punkt 81(1)

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring av vedtektene punkt 81(1).

#### Bakgrunn:

Styret foreslår å endre § 81(1) for å sikre nødvendig fleksibilitet i styresammensetningen. I årene fremover kan det oppstå behov for flere enn to styremedlemmer, og dagens bestemmelse er for rigid.

#### Gjeldende tekst :

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, valgkomité o.l.»

#### Foreslått ny tekst:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, valgkomité o.l.»



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endringen av vedtektene § 8(1) slik den er foreslått av styret.

## Sak 7

### Endringer av ordensregler

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser behovet for endringer av dagens ordensregler og foreslår følgende endringer.

#### Punkt 2 foreslås endret fra:

Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen. Kjøring skal begrenses til henting og bringing, og motoren skal alltid slås av. Overtredelser vil bli påtalt, gjentatte overtredelser vil bli behandlet etter vedtektene §3

#### Endres til:

All stans i portrommet er forbud. Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen uten tillatelse fra styret. Kjøring i bakgården skal begrenses til henting og bringing, og motoren skal alltid slås av. Ulovlig parkerte kjøretøy kan ilegges kontrollavgift og/eller borttaues uten ytterligere varsel. Kostnader ved borttauing og ileggelse av kontrollavgifter kan belastes eier når beboer, gjester eller leverandører knyttet til seksjonen/andelen er ansvarlige for overtredelsen.

#### Punkt 5 foreslås endret fra:

Avfall (mat-, husholdningsavfall, m.v.) skal pakkes forsvarlig og legges i søppelkassene. Forretningene har 4 kasser hver til disposisjon, og plikter å følge anvisningene. Det er ikke tillatt å legge avfall utenom kassene, og heller ikke utenom søppelskuret. Kasserte gjenstander m.v. kan kastes når container blir satt opp, 1 gang i året.

#### Endres til:

Avfall (mat-, husholdningsavfall, m.v.) skal pakkes forsvarlig og legges i avfallsbeholderne. Avfallsbeholderne skal være grønne eller sorte, og de skal til enhver tid være lukket og låst. Forretningene kan maksimalt ha to avfallsbeholdere til hvert forretning. Enhver forsøpling rundt avfallsbeholderne eller øvrig fellesareal er forbudt. Eiere eller leietakere som ikke overholder dette vil bli fakturert et miljøgebyr tilsvarende satsene til Bymiljøetaten i Oslo Kommune, i tillegg til kostnadene borettslaget/sameiet har for rydding og bortkjøring av avfallet.

#### Punkt 11 foreslås endret fra:

Det er ikke tillatt å benytte engangsgrill i bakgården.

#### Endres til:

Det er ikke tillatt å benytte engangsgrill i bakgården. Det er forbudt å røyke i innvendige og utvendige fellesareal. Forbudet gjelder beboere, besøkende, ansatte i forretninger og alle andre som oppholder seg på eiendommen. Bakgården skal ikke benyttes av leietakere til forretningene eller kunder av disse.

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endringen av ordensreglene slik de er foreslått av styret.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer, valgkomite o.l. Funksjonstiden for de som velges kan være opptil to år og de kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Turid Skråmo

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hana Hajdarevic



## Styrets årsrapport

Det har vært et krevende år for styret, med flere parallelle prosesser og saker som har krevd tett oppfølging. Gjennom året har styret arbeidet aktivt for å ivareta borettslagets interesser og sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere. Alle henvendelser fra beboerne er fulgt opp, og det har vært løpende dialog med renholdstjenesten og vaktmester for å sikre god drift og vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner.

Borettslaget har investert i nytt utstyr til fellesvaskeriet, der både vaskemaskin og tørketrommel er erstattet. Styret understreker viktigheten av at beboerne behandler fellesarealer og tekniske installasjoner med omtanke, slik at utstyret får lengst mulig levetid og driftskostnadene holdes nede.

### Energi og strømavtale

Borettslaget har byttet strømleverandør til Entelios og inngått en Norgesprisavtale. Tiltaket har gitt betydelige reduksjoner i energikostnadene, og styret vil fortsette å følge opp forbruk og avtalevilkår for å sikre mest mulig forutsigbare og gunstige betingelser for borettslaget.

### Fasade og brannbalkonger

Arbeidet med fasade og brannbalkonger er gjennomført og ferdigstilt i perioden. Styret har fulgt opp entreprenør og prosessen tett. Ferdigstillelsen bidrar både til økt sikkerhet og en forbedret bygningsmessig standard.

### Forretningslokalene i 1. etasje

Det har vært betydelige utfordringer knyttet til enkelte virksomheter i forretningslokalene i første etasje. Flere leietakere har ikke fulgt gjeldende regler, avtaler og retningslinjer, noe som har medført avvik innen drift, avfallshåndtering og etterlevelse av pålagte krav. Styret har fulgt opp sakene gjennom dialog, møter, dokumentasjon og nødvendige tiltak for å sikre at virksomhetene etterkommer regelverket.

Oppfølging av lokalene vil være et fortsatt fokusområde kommende periode, da virksomhetene i første etasje har direkte betydning for beboernes trivsel og bomiljø.

### Forsikringssaker og ekstraordinære hendelser

Borettslaget har hatt flere forsikringssaker gjennom året, inkludert vannlekkasjer, skadedyrproblemer og nødvendig sanering av én leilighet. Sakene har vært omfattende og tidkrevende, og styret har håndtert dem fortløpende i samarbeid med forsikringsselskap, fagpersoner og berørte beboere.

Styret minner om viktigheten av korrekt avfallshåndtering. Avfall skal kastes der det hører hjemme og ikke settes i fellesarealer, verken ute eller inne. Feil håndtering tiltrekker skadedyr som mus og rotter, som både er helseskadelige og kan gjøre store skader på tekniske installasjoner.

Styret ønsker også å minne om andelseiernes vedlikeholdsansvar. Det er viktig med jevnlig vedlikehold av sluk, vannlåser o.l., og at skader eller hendelser meldes direkte til styret når dette oppdages.

### Brannsikkerhet, dugnad og trivsel

Styret har fulgt opp HMSarbeidet gjennom brannrunde i fellesarealene. Nødvendige tiltak etter befaringen er gjennomført. Det vurderes også en forbedret varslingsløsning for fellesarealene for å øke brannsikkerheten utover dagens individuelle systemer, og dette vil det kommende styret arbeide videre med i året som kommer.

Beboere skal selv kontrollere og vedlikeholde røykvarsler, slokkeutstyr og elektriske installasjoner i boligen. Feil i det elektriske anlegget skal utbedres av autorisert installatør, og beboere bør be om samsvarserklæring etter utført arbeid. Rømningsveier og fellesareal skal holdes helt frie for gjenstander.



Årets dugnad ble gjennomført med godt oppmøte, og det ble arrangert sommerfest for beboerne. Slike tiltak styrker fellesskapet, og styret oppfordrer alle til å delta når slike aktiviteter arrangeres.

#### **Forbud mot stans og parkering i portrommet**

Styret minner om at all stans og parkering i portrommet er strengt forbudt. Portrommet er eneste adkomst for ambulanse, brannvesen og andre utrykningskjøretøy. Det har nylig vært en hendelse hvor ambulanse ikke fikk tilgang til bakgården ved utrykning på grunn av en feilparkert bil.

#### **Utleie – krav om registrering og godkjenning**

All utleie skal godkjennes av styret og registreres i Vibbo, i tråd med utsendt informasjonsskriv. Dette gjelder både nye og eksisterende leieforhold.

#### **Krav:**

- Eieren må ha bodd i boligen minst ett av de to siste årene.
- Utleie kan godkjennes for inntil tre år.
- Korttidsutleie (Airbnb o.l.) er kun tillatt i inntil 30 døgn per år.
- Eier er alltid ansvarlig for leietakers opptreden og er ikke fritatt for sine forpliktelser overfor borettslaget, selv om utleien er godkjent.

#### **Adresser og H-nummer/bolignummer**

Styret har arbeidet og arbeider fortsatt med å få korrigert feilregistrerte adresser og H-nummer i eiendomsregisteret. Prosessen innebærer dialog med offentlige instanser og kan være tidkrevende.

Det presiseres samtidig at opplysningene i eiendomsregisteret (matrikkeldata) ikke er juridisk bindende for byggets godkjente bruk eller arealer. Det er Plan- og bygningsetaten som avgjør godkjent bruk, og megler har ansvar for å innhente riktige opplysninger ved salg. Eventuelle feil i registeret får derfor ingen juridisk konsekvens for et boligsalg.



## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntekter er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at borettslaget har hatt andre inntekter, jf. note 3. Dette gjelder primært innkreving av fremleie av lokaler i Carl Berner Forretninger AS.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostander til drift og vedlikehold samt energikostnader. *(Sameiet Trondheimsveien 111 har i 2025 endret sin innkreving slik at kostander til renovasjon og energi/fyring er inkludert i kostnader sameiet. Formålet med denne justeringen er å sikre at de totale innbetalingene i større grad samsvarer med de faktiske kostnadene som skal fordeles mellom Borettslaget og Forretningene).*

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader både på egne lån og lån fordelt fra sameiet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Bakgrunnen for endringene skyldes, økning i kommunale avgifter, forsikringspremie og en generell prisstigning på varer og tjenester.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG ORG.NR. 955235886, KLIENTNR. 5015

### 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>737 534</b>	<b>175 621</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		461 901	591 434
Tillegg for nye langsiktige lån		0	4 164 669
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-307 695	-3 961 771
Red. annen langs. gjeld	17	-72 915	-260 754
Endring egenkapital i fellesanlegg	19	-188 241	28 335
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-106 950</b>	<b>561 913</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>630 584</b>	<b>737 534</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		703 328	808 901
Kortsiktig gjeld		-72 744	-71 367
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>630 584</b>	<b>737 534</b>



**TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955235886, KLIENTNR. 5015**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 783 652	2 835 555	2 783 000	2 920 075
Andre inntekter	3	38 697	27 658	0	18 528
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 822 349</b>	<b>2 863 213</b>	<b>2 783 000</b>	<b>2 938 603</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-11 000	-14 100
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 451	-11 984	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-136 493	-130 256	-138 000	-143 000
Konsulenthonorar		-18 443	-19 256	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-92 839	-85 131	-56 000	-112 000
Kommunale avgifter		0	0	-194 000	0
Kostnader sameie	19	-1 426 220	-1 162 459	-933 000	-1 548 095
Energi/fyring		0	0	-536 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-56 153	-49 200	-52 000	-52 000
Andre driftskostnader	8	-150 025	-136 780	-138 500	-140 568
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 975 199</b>	<b>-1 680 642</b>	<b>-2 154 500</b>	<b>-2 137 763</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>847 150</b>	<b>1 182 571</b>	<b>628 500</b>	<b>800 840</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	17 377	5 218	0	0
Finanskostnader	10	-402 626	-596 355	-277 000	-235 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-385 249</b>	<b>-591 137</b>	<b>-277 000</b>	<b>-235 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>461 901</b>	<b>591 434</b>	<b>351 500</b>	<b>565 840</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		461 901	591 434		



TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG  
ORG.NR. 955235886, KLIENTNR. 5015

BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	49 580	49 580
Tomt		183 750	183 750
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	188 973	732
Aksjer og andeler	12	844	844
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>423 147</b>	<b>234 906</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 218	8 480
Forskuddsbetalte kostnader		16 819	12 620
Andre kortsiktige fordringer	13	38 635	91 050
Driftskonto OBOS-banken		259 018	696 751
Sparekonto OBOS-banken		361 638	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>703 328</b>	<b>808 901</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 126 475</b>	<b>1 043 807</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	14	-5 412 670	-5 874 571
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 408 570</b>	<b>-5 870 471</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 333 608	4 641 303
Borettsinnskudd	16	233 737	233 737
Annen langsiktig gjeld	17	1 894 956	1 967 871
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 462 301</b>	<b>6 842 911</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 079	56 446
Leverandørgjeld		2 537	9 484
Påløpte renter		3 128	5 437
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>72 744</b>	<b>71 367</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 126 475</b>	<b>1 043 807</b>



Pantstillelse	18	12 597 615	12 597 615
Garantiansvar	19	2 875 716	3 238 271

Oslo, 10.02.2026 (regnskapet er digitalt signert)  
Styret i Trondheimsveien 111 Borettslag

Turid Skråmo

Vegard Solberg Aasgaard

Heidi Voldstad

## 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.

### 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.

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	2 731 500
Internett	52 152
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 783 652</b>



## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Fremleie	37 056
Diverse	441
Nøkler	1 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>38 697</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</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 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-75 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-75 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 451
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-9 451</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 180
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 075
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-57 138
Kostnader dugnader	-446
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-92 839</b>

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



## NOTE 8

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-52 068
Container	-9 459
Renhold ved firmaer	-64 731
Andre driftskostnader	-9 570
Trykksaker	-1 410
Andre kontorkostnader	-7 617
Porto	-190
Bank- og kortgebyr	-2 832
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-2 149
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-150 025</b>

## NOTE 9

### FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 722
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 638
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 349
Andre renteinntekter	2 668
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>17 377</b>

## NOTE 10

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter banklån	-18 949
Pantegjeldsrenter banklån	-240 465
Lånerenter fordelt fra sameiet	-143 212
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-402 626</b>

## NOTE 11

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	49 580
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>49 580</b>

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

## NOTE 12

### AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Carl Berner Forretninger AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 4 Pålydende: 186 Balanseført verdi: 744

Den samlede aksjekapital i Carl Berner Forretninger as er på kr 100.440,-

Selskapet eier aksjer i Oslo og Omegn Boligforvaltning AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi kr 100.

Den samlede aksjekapitalen i Oslo og Omegn Boligforvaltning AS er på kr 100 000.



## NOTE 13

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, avregning lån 5017	38 635
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>38 635</b>

## NOTE 14

### 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 15

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-4 200 000	
Nedbetalt tidligere	3 681 744	
Nedbetalt i år	253 298	
		-264 958

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2024	-4 164 669	
Nedbetalt tidligere	41 622	
Nedbetalt i år	54 397	
		-4 068 650

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 333 608</b>
------------------------------------	-------------------

## NOTE 16

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-233 737
-----------------	----------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-233 737</b>
----------------------------	-----------------

## NOTE 17

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andel lån fordelt fra sameiet

Opprinnelig 2016	-2 834 952	
Nedbetalt tidligere	867 081	
Nedbetalt i år	72 915	

-1 894 956

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 894 956</b>
-----------------------------------	-------------------



## NOTE 18

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	233 737
Pantelån	4 333 608
<b>TOTALT</b>	<b>4 567 345</b>

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

Bygninger	49 580
Tomt	183 750
<b>TOTALT</b>	<b>233 330</b>

## NOTE 19

### GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 62,5 % av Sameiet Trondheimsveien 111.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111

og utgjør kr 2.875.716

Selskapets andel i Sameiet Tronheimsveien 111 vises i balansen både under eiendels- og

gjeldssiden i posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg"

og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Trondheimsveien 111 er inntatt i

resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap fra i fjor

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

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 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 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.

**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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse 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

Ole Jarle Haukvik

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."

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 19:24:00 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://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: QW6FV-OOXHM-6GUB6-OSXDU-3200T-ETULM



**SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111**  
**ORG.NR. 985292329, KLIENTNR. 5017**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 241 907	1 557 276	2 238 000	2 100 120
Andre inntekter	3	-3 713	226 706	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 238 193</b>	<b>1 783 982</b>	<b>2 238 000</b>	<b>2 100 120</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-7 754	-5 489	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-36 503	-34 833	-37 000	-38 665
Konsulenthonorar		-13 028	-9 799	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	5	-221 741	-95 105	-312 000	-297 000
Forsikringer		-238 235	-204 755	-250 000	-245 000
Kommunale avgifter	6	-512 903	-472 038	-531 500	-555 826
Kostnader sameie		-294 308	0	0	0
Energi/fyring	7	-410 892	-547 272	-669 000	-470 000
Andre driftskostnader	8	-166 513	-116 395	-120 000	-163 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 901 877</b>	<b>-1 485 686</b>	<b>-1 938 500</b>	<b>-1 788 761</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>336 317</b>	<b>298 296</b>	<b>299 500</b>	<b>311 359</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	230 883	222 718	0	17 000
Finanskostnader	10	-200 296	-219 828	-224 000	-296 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>30 587</b>	<b>2 890</b>	<b>-224 000</b>	<b>-279 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>366 904</b>	<b>301 186</b>	<b>75 500</b>	<b>32 359</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		366 904	301 186		



**SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111**  
**ORG.NR. 985292329, KLIENTNR. 5017**  
**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	11	2 650 287	2 752 266
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 650 287</b>	<b>2 752 266</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		356	397
Andre kortsiktige fordringer	12	42 267	0
Driftskonto OBOS-banken		252 805	425 068
Sparekonto OBOS-banken		506 472	341
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>801 900</b>	<b>425 807</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 452 187</b>	<b>3 178 073</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		669 261	302 357
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>669 261</b>	<b>302 357</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 650 287	2 752 266
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 650 287</b>	<b>2 752 266</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 528	0
Leverandørgjeld		80 085	81 443
Annen langsiktig gjeld	14	44 005	40 866
Påløpte renter		1 021	1 141
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>132 639</b>	<b>123 450</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 452 187</b>	<b>3 178 073</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 10.02.2026 (regnskapet er digitalt signert)			
Styret i Sameiet Trondheimsveien 111			
Turid Skråmo	Knut Eivind Thorstensen	Vegard Solberg Aasgaard	



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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.

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.

### ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Energi/Fyring	669 996
Felleskostnader	1 074 193
Renovasjonsgebyr	193 704
A-konto lånekostnader	304 013
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 241 907</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Diverse	300
Kapitalinnkalling	300 000
Avregning lånekostnader til 5015 og 5016.	-304 013
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>-3 713</b>

## NOTE 4

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 754
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-7 754</b>



**NOTE 5**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-125 258
Drift/vedlikehold VVS	-8 072
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 644
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-48 039
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 728
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-221 741</b>

**NOTE 6**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-318 153
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-194 507
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-512 903</b>

**NOTE 7**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-410 892
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-410 892</b>

**NOTE 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 728
Datautstyr	-5 086
Renhold ved firmaer	-106 655
Snørydding	-33 905
Andre kontorkostnader	-58
Bank- og kortgebyr	-2 078
Øreavrunding	-4
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-166 513</b>

**NOTE 9**

**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	22 746
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 354
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 131
Forsinkelsesrenter faktura	356
Avregning lånerenter 5015 og 5016	200 296
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>230 883</b>

**NOTE 10**

**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-200 296
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-200 296</b>

**NOTE 11****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne, tilsvarende saldo lån 2 650 287

---

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER 2 650 287**

**NOTE 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne 5015, rest etter avregning lån 42 267

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 42 267**

**NOTE 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,04 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016 -3 390 194

Nedbetalt tidligere 637 928

Nedbetalt i år 101 979

---

-2 650 287

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -2 650 287**

**NOTE 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Gjeld til eiere 5016, rest etter avregning lån -44 005

---

**-44 005**



**CARL BERNER FORRETNINGER AS**  
**ORG.NR. 957 386 075, KUNDENR. 5016**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	830 844	822 001	831 000	831 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>830 844</b>	<b>822 001</b>	<b>831 000</b>	<b>831 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 000	-2 000
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-11 000
Avskrivninger	11	-309	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-16 127	-19 061	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-61 726	-58 701	-62 000	-65 000
Konsulenthonorar	6	-3 638	-24 925	-5 000	-5 000
Kommunale avgifter	7	-40 585	-32 906	-33 000	-33 000
Andre anlegg		0	15 932	0	0
Kostnader sameie	12	-489 507	-442 024	-693 000	-502 000
Energi/fyring		0	0	0	-134 000
Andre driftskostnader	8	-2 182	-2 203	-2 000	-2 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-631 189</b>	<b>-581 004</b>	<b>-824 000</b>	<b>-766 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>199 655</b>	<b>240 997</b>	<b>7 000</b>	<b>65 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	10 322	7 481	0	0
Finanskostnader	10	-117 143	-108 931	-54 000	-53 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-106 821</b>	<b>-101 450</b>	<b>-54 000</b>	<b>-53 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>92 834</b>	<b>139 547</b>	<b>-47 000</b>	<b>12 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		92 834	139 547		



## CARL BERNER FORRETNINGER AS

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	30 638	30 947
Tomt		110 250	110 250
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	439	17 440
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>141 327</b>	<b>158 637</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	13	1 005	0
Driftskonto OBOS-banken		94 097	80 252
Sparekonto OBOS-banken		268 420	259 057
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>363 522</b>	<b>339 309</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>504 849</b>	<b>497 946</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	100 440	100 440
Udekket tap	15	-1 080 608	-1 173 442
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-980 168</b>	<b>-1 073 002</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	696 049	719 487
Annen langsiktig gjeld	17	784 395	846 668
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 480 444</b>	<b>1 566 155</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Skyldige offentlige avgifter	18	529	0
Påløpte renter		294	4 793
Annen kortsiktig gjeld	19	3 750	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 573</b>	<b>4 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>504 849</b>	<b>497 946</b>
			15 000 00
Pantstillelse	20	15 000 000	0
Garantiansvar	12	3 238 271	3 933 005

Oslo, 28.03.2025 (regnskapet er digitalt signert)

Styret i Carl Berner Forretninger AS

Knut Eivind Thorstensen

Turid Skråmo

Øyvind Austenaa

**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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	607 188
Leie	145 644
Forretningslokale	52 068
Oppvarming	25 944
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>830 844</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</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 2023/2024, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 127.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 638

**SUM KONSULENTHONORAR -3 638**

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

Eiendomsskatt -40 585

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -40 585**

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester -31

Andre kontorkostnader -55

Bank- og kortgebyr -2 096

Øreavrunding 0

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -2 182**

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter bank 9 810

Andre renteinntekter 512

**SUM FINANSINTEKTER 10 322**

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån -55 410

Andre rentekostnader -61 733

**SUM FINANSKOSTNADER -117 143**

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985 30 947

Avskrevet i år, 1% -309

30 638

**SUM BYGNINGER 30 638**

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.226/bnr.64

Bygningen avskrives med 1% årlig. Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført tidligere år.

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 30 638**

**NOTE: 12****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 37,5% av Sameiet Trondheimsveien 111, S 5017

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111

og utgjør kr 3238.271

Selskapets andel i Sameiet Trondheimsveien 111 vises i balansen både under eiendels- og

gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg"

og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Trondheimsveien 111 er inntatt i

resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Tallene er hentet fra fjorårets reviderte regnskap.

Til orientering vedlegges Sameiets regnskap for fjoråret.

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne vedr. fordelt lån 2024	1 005
---	-------

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 005</b>
---	--------------

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 440 fordelt på 540 aksjer à kr 186.

Aksjene eies av:

Knut Thorstensen 154 aksjer

Abdel Hamin Morsli og Mokthar Ahmid Morski 74 aksjer

Øyvind Austenaa 104 aksjer

Hagebyen A4 AS 40 aksjer

Pollux Elektriske AS 164 aksjer

Trondheimsveien Borettslag 4 aksjer

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15****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-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 20 år.



Opprinnelig 2020	-800000
Nedbetalt tidligere	80 513
Nedbetalt i år	23 438
	-696 049
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-696 049</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen langsiktig gjeld, fordelt lån fra sameiet s5017 -784 395

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -784 395**

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -529

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -529**

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar som ikke er utbet i 2024 (inkl. i styrehonorar kr. 15.000 note 4) -3 750

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 750**

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	696 049
<b>TOTALT</b>	<b>696 049</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 638
Tomt	110 250
<b>TOTALT</b>	<b>140 888</b>



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 4.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.03.26

Selskapsnummer: 5015 Selskapsnavn: TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christoffer Hoff er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Turid Skråmo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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 overføres til egenkapital]

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

For

Mot

**Sak 6 Forslag til endring av vedtektene punkt 8(1)**

Generalforsamlingen vedtar endringen av vedtektene § 8(1) slik den er foreslått av styret.

For

Mot

**Sak 7 Endringer av ordensregler**

Generalforsamlingen vedtar endringen av ordensreglene slik de er foreslått av styret.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Turid Skråmo

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Hana Hajdarevic



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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