



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 905 285  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Standardveien 1  
0581 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: 26.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 920905285

---

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		11 204 748	9 511 608
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 204 748</b>	<b>9 511 608</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		266 748	274 658
Annen driftskostnad		8 971 503	9 521 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 238 251</b>	<b>9 796 357</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 966 497</b>	<b>-284 749</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		172 542	146 446
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>172 542</b>	<b>146 446</b>
Annen finanskostnad		62	6 493
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62</b>	<b>6 493</b>
<b>Netto finans</b>		<b>172 480</b>	<b>139 953</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 138 977</b>	<b>-144 796</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 138 977</b>	<b>-144 796</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 138 977</b>	<b>-144 796</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 138 977	-144 796
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 138 977</b>	<b>-144 796</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		154 250	154 250
Sum varige driftsmidler		154 250	154 250
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		154 250	154 250
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		30 611	138 092
Andre fordringer		64 469	44 881
Sum fordringer		95 080	182 973
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 535 790	4 370 522
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 535 790	4 370 522
Sum omløpsmidler		6 630 870	4 553 496
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 785 120</b>	<b>4 707 746</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 189 504	4 050 527
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 189 504</b>	<b>4 050 527</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 189 504</b>	<b>4 050 527</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		517 821	600 150
Skyldige offentlige avgifter		4 556	15 802
Annen kortsiktig gjeld		73 239	41 267
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>595 616</b>	<b>657 219</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>595 616</b>	<b>657 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 785 120</b>	<b>4 707 746</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360484

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 920 905 285  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Standardveien 1  
0581 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: 26.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 920 905 285  
SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 204 748	9 511 608
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 204 748</b>	<b>9 511 608</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		266 748	274 658
Annen driftskostnad		8 971 503	9 521 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 238 251</b>	<b>9 796 357</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 966 497</b>	<b>-284 749</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		172 542	146 446
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>172 542</b>	<b>146 446</b>
Annen finanskostnad		62	6 493
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62</b>	<b>6 493</b>
<b>Netto finans</b>		<b>172 480</b>	<b>139 953</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 138 977</b>	<b>-144 796</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 138 977</b>	<b>-144 796</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 138 977</b>	<b>-144 796</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 138 977	-144 796
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 138 977</b>	<b>-144 796</b>



Organisasjonsnr: 920 905 285  
SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1

## 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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		154 250	154 250
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		154 250	154 250
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		30 611	138 092
Andre fordringer			
		64 469	44 881
Sum fordringer		95 080	182 973
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		6 535 790	4 370 522
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		6 535 790	4 370 522
Sum omløpsmidler		6 630 870	4 553 496
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 785 120</b>	<b>4 707 746</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 189 504	4 050 527
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 189 504</b>	<b>4 050 527</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 189 504</b>	<b>4 050 527</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	517 821	600 150
Skyldige offentlige avgifter	4 556	15 802
Annen kortsiktig gjeld	73 239	41 267
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>595 616</b>	<b>657 219</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>595 616</b>	<b>657 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 785 120</b>	<b>4 707 746</b>



Organisasjonsnr: 920 905 285  
SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

**Note**

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

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 929

SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1



## Velkommen til årsmøte i SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1

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

### Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 17:30, Lørenskog hus, Vasshjulet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Oppussing av oppgangene
9. Ventilasjon

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Marte Guldahl er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Jens Dag Vatndal og Åshild Merete Furø

Forslag til vedtak  
Jens Dag Vatndal og Åshild Merete Furø er valgt.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 0929 Årsregnskap 2025.pdf
2. 929 Solheimstunet Boligsameie 1 Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 240.000,-

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det er 2 styremedlemmer som er på valg i år Morten Grønstad og Bård Haugen.



Bård Haugen stiller til gjenvalg.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bård Haugen
- Jens Dag Vatndal

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Olsen

Sak 8

## Oppussing av oppgangene

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Oppgangene er blant de mest brukte fellesarealene i borettslaget, og de gir det første inntrykket både for beboere og besøkende. I dag fremstår oppgangene som slitne, med tydelig preg av hakk, striper og flekker. Dette skyldes både normal slitasje over tid og at eksisterende maling ikke er egnet for vask. Resultatet er at overflatene blir skjoldete og lite innbydende, selv etter rengjøring.

Styret mener tiden nå er inne for å gjennomføre et nødvendig vedlikeholds løft som både vil forbedre bomiljøet og bidra til å bevare byggets verdi over tid.

Følgende tiltak foreslås gjennomført:

- Maling av alle vegger og overflater i oppgangene
- Bruk av slitesterk og vaskbar maling som er spesielt tilpasset fellesarealer med høy trafikk
- Oppdatert og gjennomtenkt fargevalg for å skape et varmere, mer moderne og helhetlig uttrykk

Det er innhentet tre tilbud fra seriøse aktører i markedet. Prisene varierer noe, men samlet kostnad for prosjektet er estimert til ca. kr 1 000 000 inkl. mva.

Styret vurderer dette som en god og langsiktig investering. Med riktige materialvalg vil oppgangene bli mer robuste mot slitasje, enklere å vedlikeholde og holde rene, samt gi et betydelig visuelt løft. Dette vil bidra til økt trivsel for beboerne og et bedre inntrykk av Sameiet som helhet.

Utsettelse av tiltaket vil sannsynligvis føre til ytterligere forringelse og potensielt høyere kostnader på sikt.

## Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner at styret gjennomfører oppussing av oppgangene i henhold til fremlagt plan og innenfor en kostnadsramme på inntil kr 1 000 000 inkl. mva.



## Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å male oppgangene. Styret velger farge ved hjelp av fargekonsulent.

## Sak 9

### Ventilasjon

#### Forslag fremmet av:

Hoang Vinh Truong

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det forekommer ofte matlukt fra andre leiligheter som kommer inn gjennom ventilasjonsanlegget inn i vår leilighet. Sameiet har et sentralanlegg som regulerer tilluften. Når vi flyttet inn fikk vi beskjed om at ting var kalibrert og justert, og vi skulle ikke fikle med noe.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår at styret tar kontakt med vår leverandør og får faglig bistand for å utrede årsaksforhold og foreslå nødvendig tiltak.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ventilasjon
- Mot Ventilasjon

#### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret må ta en sjekk av alle leiligheter og ventilatorer og sjekke om det er gjort noen endringer i leiligheter som tuller med dette sentralanlegget.
2. Styret følger opp saken videre med faglig bistand for å utrede årsaksforhold og foreslå nødvendig tiltak



## Styrets årsrapport

### STYRETS ARBEID I 2025

- Styret har avholdt 14 styremøter i løpet av driftsåret 2025.
- Styret har gjennomført dugnad.
- tatt oss av løpende vedlikehold ( dører, ventilasjon og løpende service kontrakter osv.)
- Byttet utebelysning
- Følger opp Heisstopp
- Brannalarmer
- Engasjert gartner for å ivareta grøntarealer
- Administrerer og videre fakturerer felles måkeavtale
- Bestilling av postkasse skilt
- Bestilling av nøkler
- Utarbeidet budsjett
- Følger opp budsjett og økonomi
- Gjennomført 3 ekstra ordinære årsmøter
- Sameiet har hatt noen vannlekkasjer i fordeler skapene og en mer alvorlig med tilbakeslag i vannrør
- Sameiet har mye problemer med utgangsdørene mot Solheimsveien, med mye reparasjoner. Vi håper dette blir bedre etter når USBL utbedrer inngangspartiene etter dom.

### Saken mot USBL

Vi har hatt dialog med våre advokater gjennom hele året. Vi har jobbet med innhenting av fagkyndige til tredjeparts kontroller på våre reklamasjoner. Hvert med å organisere og avholdt befaringer.

Vi har hatt 3 dager i retten og mange forberedelses møter.

Styret har fulgt opp dommen fra tingretten hvor USBL ble dømt til å utbedre heisene, da det er vanskelig å få USBL, Betongmast og Orona til å gjøre et tilfredsstillende arbeid, jobber vi enda med å få dokumentasjon og rapport på utført arbeid etter dom.

Vi jobber nå med den siste delen av reklamasjonene. Det gjenstår nå kun igjen støyproblematikken mot Solheimsveien som skal tilbake til tingretten. og nye forberedelser som fortsetter i 2026.

### Saken mot nabo tomtene om bruken av Astrids vei

Styret har endelig fått fjernet blomsterbedet i Astrids vei, en seier etter 7 års kjemping mot Utbygger og Lørenskog Kommune.

Vi har vært i meklingsmøtes møte med / Sentergården og vil føre saken i jordskifte retten.

### Avfalls sug

Jobbet mot USBL ang avfalls sug. USBL tok ansvar med litt press fra kommunen og har fulgt opp tilkobling av sug og gravd frem service lukene som var asfaltert over. Avfall sug vil settes i drift i 2026.



## Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder Tone Gifstad

Styremedlem Mona Ramberget Davidsen

Styremedlem Morten Grønstad

Styremedlem Bård Hallgeir Haugen

Varamedlem Grethe Helene R. Olsen

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

## Vibbo:

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solheimstunet Boligsameie 1:

Sameiet består av 160 seksjoner.

Solheimstunet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920905285, og ligger i Lørenskog kommune.

Gårds- og bruksnummer: 108/516

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Solheimstunet Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon:

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

Forsikring:

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP5307938.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige 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. 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.



## SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1 ORG.NR. 920905285, KLIENTNR. 929

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 789 501	9 500 518	9 797 000	9 836 862
Andre inntekter	3	1 415 247	11 090	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 204 748</b>	<b>9 511 608</b>	<b>9 797 000</b>	<b>9 836 862</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-46 748	-33 941	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-220 000	-240 717	-220 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-34 281	0	-14 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-182 000	-190 000	-199 000	-207 955
Konsulenthonorar		-1 253 668	-1 358 545	-329 000	-529 000
Drift og vedlikehold	7	-910 110	-894 743	-894 000	-999 499
Forsikringer		-536 612	-474 919	-540 000	-604 800
Kommunale avgifter	8	-3 042 910	-3 237 443	-4 131 000	-3 600 000
Kostnader sameie		-145 200	-145 200	0	0
Energiføring	9	-1 960 931	-2 281 836	-2 250 000	-2 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-368 916	-401 333	-375 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-536 875	-537 681	-778 000	-798 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 238 251</b>	<b>-9 796 357</b>	<b>-9 760 000</b>	<b>-9 573 304</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 966 497</b>	<b>-284 749</b>	<b>37 000</b>	<b>263 558</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	172 542	146 446	0	0
Finanskostnader	12	-62	-6 493	-1 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>172 480</b>	<b>139 953</b>	<b>-1 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 138 977</b>	<b>-144 796</b>	<b>36 000</b>	<b>263 558</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-144 796		
Til opptjent egenkapital:		2 138 977	0		



## SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1 ORG.NR. 920905285, KLIENTNR. 929

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	154 250	154 250
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>154 250</b>	<b>154 250</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 611	138 092
Forskuddsbetalte kostnader		29 027	29 196
Andre kortsiktige fordringer	14	35 442	15 685
Driftskonto OBOS-banken		2 868 275	225 260
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 824	11 471
Sparekonto OBOS-banken		3 662 691	4 133 792
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 630 870</b>	<b>4 553 496</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 785 120</b>	<b>4 707 746</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		6 189 504	4 050 527
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 189 504</b>	<b>4 050 527</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 399	41 267
Leverandørgjeld		517 821	600 150
Skyldige offentlige avgifter	15	4 556	15 802
Annen kortsiktig gjeld	16	6 840	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>595 616</b>	<b>657 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 785 120</b>	<b>4 707 746</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 26.02.2026  
Styret i Solheimstunet Boligsameie 1

Tone Gifstad

Bård Hallgeir Haugen

Morten Grønstad

Mona Ramberget Davidsen



## 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.

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Internett	360 612
Dugnadsrefusjon	-14 400
Felleskostnader bolig	9 234 906
Felleskostnader næring	202 594
Leie/felleskostnader tidl.år	5 789
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 789 501</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

USBL Utbygging AS	1 401 054
Nøkler	2 188
Skilt	12 000
Andre inntekter	5
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 415 247</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-13 785
Arbeidsgiveravgift	-32 964
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-46 748</b>

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 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -220 000

**SUM STYREHONORAR -220 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -372

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon -34 281

**SUM REVISJONSHONORAR -34 281**

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -51 264

Drift/vedlikehold elektro -111 047

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -144 245

Drift/vedlikehold heisanlegg -351 240

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -6 112

Drift/vedlikehold brannsikring -92 720

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -96 737

Drift/vedlikehold garasjeanlegg (ringeklokkepanel) -35 373

Egenandel forsikring -14 000

Kostnader dugnader -7 373

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -910 110**

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -2 187 822

Renovasjonsgebyr -855 088

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 042 910**

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -164 164

Fjernvarme -1 796 767

**SUM ENERGI / FYRING -1 960 931**

## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie -2 260

Container -4 166

Skadedyrarbeid/soppkontroll -16 020

Håndverktøy -4 533

Vaktmestertjenester -98 028

Renhold ved firmaer -238 699

Snørydding -93 396

Andre driftskostnader -66 598

Kontor- og datarekvisita -599

Møter, kurs, oppdateringer mv. -500

Andre kostnader tillitsvalgte -372

Andre kontorkostnader -2 047

Bilgodtgjørelse -924

Bank- og kortgebyr -4 229

Øreavrundning -1

Velferdskostnader -4 503

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -536 875**

**NOTE 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 512
Renter av sparekonto i OBOS-banken	125 539
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 638
Andre renteinntekter	33 853
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>172 542</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-62
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62</b>

**NOTE 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

4 MC plasser Solheimstunet Garasjesameie	
Tilgang 2024	154 250
	154 250
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>154 250</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	35 442
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>35 442</b>

**NOTE 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 824
Skyldig arbeidsgiveravgift, korrigeres i 2026	268
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 556</b>

**NOTE 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye fakturert felleskostnader, korrigeres i 2026	-6 840
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 840</b>



Til årsmøtet i Solheimstunet Boligsameie 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheimstunet Boligsameie 1 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 konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2

920 Solheimstunet Boligsameie 1 Revisjonsberetning sameie 2025.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10. mars 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

Selskapsnummer: 929 Selskapsnavn: SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

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

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

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