



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 888 420 622  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BALLPARKEN 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: 25.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.05.2026



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		5 597 740	4 660 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 597 740</b>	<b>4 660 493</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		83 293	76 447
Annen driftskostnad		4 569 293	2 022 283
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 652 586</b>	<b>2 098 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>945 154</b>	<b>2 561 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		60 290	58 040
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 290</b>	<b>58 040</b>
Annen finanskostnad		1 598 548	1 692 529
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 598 548</b>	<b>1 692 529</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 538 258</b>	<b>-1 634 489</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-593 104</b>	<b>927 274</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-593 104</b>	<b>927 274</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-593 104</b>	<b>927 274</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-593 104	927 274
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-593 104</b>	<b>927 274</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		126 989 228	126 911 669
Sum varige driftsmidler		126 989 228	126 911 669
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		108 849	856 963
Sum finansielle anleggsmidler		108 849	856 963
Sum anleggsmidler		127 098 077	127 768 632
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		71 961	36 314
Sum fordringer		71 961	36 314
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		294 609	201 401
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		294 609	201 401
Sum omløpsmidler		366 570	237 715
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 464 647</b>	<b>128 006 348</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		59 986 239	60 579 343
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>59 986 239</b>	<b>60 579 343</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>59 991 239</b>	<b>60 584 343</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		29 497 527	29 463 284
Øvrig langsiktig gjeld		37 956 951	37 941 201
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 454 478</b>	<b>67 404 485</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 454 478</b>	<b>67 404 485</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 275	9 145
Leverandørgjeld		10 655	8 375
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 930</b>	<b>17 520</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 473 408</b>	<b>67 422 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 464 647</b>	<b>128 006 348</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360609

**Virksomheten**

Organisasjonsnummer: 888 420 622  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BALLPARKEN 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: 25.03.2026

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 888 420 622  
BALLPARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 597 740	4 660 493
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 597 740</b>	<b>4 660 493</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		83 293	76 447
Annen driftskostnad		4 569 293	2 022 283
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 652 586</b>	<b>2 098 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>945 154</b>	<b>2 561 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		60 290	58 040
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 290</b>	<b>58 040</b>
Annen finanskostnad		1 598 548	1 692 529
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 598 548</b>	<b>1 692 529</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 538 258</b>	<b>-1 634 489</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-593 104</b>	<b>927 274</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-593 104</b>	<b>927 274</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-593 104</b>	<b>927 274</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-593 104	927 274
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-593 104</b>	<b>927 274</b>



Organisasjonsnr: 888 420 622  
BALLPARKEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 126 989 228 126 911 669  
Sum varige driftsmidler 126 989 228 126 911 669

**Finansielle anleggsmidler**  
Andre fordringer 108 849 856 963  
Sum finansielle  
anleggsmidler 108 849 856 963

Sum anleggsmidler 127 098 077 127 768 632

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 71 961 36 314  
Sum fordringer 71 961 36 314

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 294 609 201 401  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 294 609 201 401

Sum omløpsmidler 366 570 237 715

**SUM EIENDELER** 127 464 647 128 006 348

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 5 000 5 000  
Sum innskutt egenkapital 5 000 5 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	59 986 239	60 579 343
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>59 986 239</b>	<b>60 579 343</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>59 991 239</b>	<b>60 584 343</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 497 527	29 463 284
Øvrig langsiktig gjeld	37 956 951	37 941 201
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>67 454 478</b>	<b>67 404 485</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>67 454 478</b>	<b>67 404 485</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 275	9 145
Leverandørgjeld	10 655	8 375
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>18 930</b>	<b>17 520</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>67 473 408</b>	<b>67 422 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>127 464 647</b>	<b>128 006 348</b>



Organisasjonsnr: 888 420 622  
BALLPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note

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

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 634

BALLPARKEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i BALLPARKEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Hotell Scandic St. Olavs plass.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomitéen
8. Forslag A: Utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité
12. Valg av representanter til Pileparken Boligsameie

Med vennlig hilsen,

Styret i BALLPARKEN 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

Majken Bjerknes Hjalmsen (rådgiver OBOS) 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%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Erik Heyerdahl Strøm og Fred Åsmund Lindqvist 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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskuddet dekkes ved å føre det mot egenkapitalen.

Borettslaget endte året med et underskudd på 593 104 kroner, som foreslås dekket ved å føre det mot egenkapitalen. Underskuddet skyldes kostnader knyttet til fasadeprosjektet som startet i 2025. For å finansiere prosjektet ble det tatt opp et langsiktig lån på 1,8 millioner kroner, og det ble samtidig gjort uttak fra vedlikeholdsfondet – begge deler i tråd med vedtak på generalforsamlingen i 2025.

Takket være disse tiltakene hadde borettslaget 326 999 kroner tilgjengelig ved årsskiftet. Det betyr faktisk en liten forbedring sammenlignet med året før, med nesten 107 000 kroner mer i disponible midler.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

### Vedlegg

1. 0634 Årsregnskap 2025.pdf
2. 0634 Ballparken brl Revisjonsberetning 2025 Borettslag.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000.

## Sak 7

### Honorar til valgkomitéen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen settes til kr. 4 000 (2.000kr til hvert medlem).

## Forslag til vedtak

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr. 4 000.

## Sak 8

### Forslag A: Utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De to heisene til Pileparken Boligsameie har hatt noe mer utfordringer med driften i 2025 enn tidligere år, og har derigjennom hatt noe høyere driftskostnad. Som følge av dette har styret inngått en avtale med Heisrådgiveren om rådgivning rundt heisene. Heisrådgiveren har fremforhandlet en ny driftsavtale med Schindler som gjelder fra 2026. De hjelper også til med å prioritere vedlikehold og følge opp at tjenesten fra serviceleverandør Schindler er av tilfredsstillende kvalitet.

Heisrådgiveren påpeker at heiser ofte har en topp når det gjelder kostnader mellom år 15 og år 25. Heisene til Pileparken Boligsameie er 19 år i 2026 og hvis sameiet vil skifte heiser bør dette utføres før størsteparten av disse kostnadene gjør seg gjeldene. Aktuelle kostnader i en slik tiårsperiode kan ofte utgjøre en betydelig andel av pris på anskaffelse av en ny heis. EU pålegger tilgjengelighet av reservedeler i 15 år. Etter dette må man forvente at prisen på reservedeler øker. Det kan også være at reservedeler på et tidspunkt ikke lenger er tilgjengelige, og da må man bygge om deler av systemet for å sikre videre drift. Uforutsette reparasjoner kan bety lang nedetid.

En ny heis vil ha lave og forutsigbare driftskostnader, være mer støysvak og driftssikker. Nye heiser vil sende driftsinformasjon til serviceselskapet slik at service legges opp etter det som til enhver tid måtte være behov. Serviceintervallene blir derfor lengre enn vi har i dag.

Styret ønsker derfor at årsmøtet avgjør om sameiet skal sette i gang et prosjekt for å skifte ut heisene. Hvis forslaget faller, fortsetter vi driften av de gamle.

Heisrådgiveren skriver i en rapport til sameiet i mai 2025:

(Dette er et utdrag fra rapporten. Tekniske detaljer rundt drift er ikke tatt med.)



Heisene er montert av Stahl heiser i 2007. Disse er et produkt fra Orona, som er en spansk heisbedrift. Stahl heiser ble fusjonert med Schindler i 2018. I dag er Orona representert med eget kontor i Norge og holder til på Ryen.

Heisene fungerer tilfredsstillende, men har i overkant mye lyd/støy under gange og ved dør opp/igjen.

Hva kan forventes av utbedringer de neste 5 år, erfaringer fra Heisrådgiveren:

- Bæremidler og muligens drivskive
- Hastighetsbegrenser wire
- Frekvensomformer
- Styrekort i heisens styring
- Slitedeler dører

Et bedre preventivt vedlikehold vil medføre færre heisstans og bedre driftsstabilitet. Slik vi har fått opplyst om i heismarkedet er det fremdeles tilgjengelige reservedeler for denne type heis, både frekvensomformer, dördeler, hastighetsbegrenser og andre deler kan skaffes.

Avslutningsvis. Heisene var ikke av den beste kvaliteten da de ble montert i 2007. Ved å gjøre en grundig rengjøring, justering og smøring av heisene nå anser vi at heisene bør ha en restlevetid på minimum 2-5 år.

#### Kostnader og finansiering

Heisrådgiveren mener at man kan benytte en budsjettpris på ca MNOK 1,8 for kjøp og installasjon av en heis. Det er å anbefale å benytte Heisrådgiveren som prosjektleder. Styret anbefaler at prosjektet finansieres via et lån. Utskifting av heis er en kostnad som kun tilkommer boligdelen av sameiet (77,46%).

- Estimert kostnad kjøp/montering av 2 nye heiser: MNOK 3,6
- Prosjektledelse: MNOK 0,2
- Egenkapital: MNOK 0,75
- Lånebeløp: MNOK 3,05

Lån over 5 år ved rente på 7,5% ~ NOK 61.500 pr mnd.

Dette tilsvarer en økning i felleskostnader for bolig på ca 21%. Alle tall er estimater.

Det er kun summen felleskostnader det er snakk om øke. A-konto for fyring og internett, som faktureres månedlig sammen med felleskostnader, er ikke en del av dette og vil ikke endres som følge av et slikt prosjekt.

Styret mener at når et slikt lån er tilbakebetalt bør tilsvarende sum som lånet har kostet settes av i et vedlikeholdsfond til bruk ved neste store vedlikeholdsprosjekt. Spørsmålet om et vedlikeholdsfond bør derfor behandles på et årsmøte på et senere tidspunkt.

#### Styrets innstilling

Styret mener nye heiser vil være den beste løsningen over tid med forutsigbare driftskostnader og mer støysvake heise med stabil drift.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie. Prosjektet finansieres med et lån og settes i verk i tidsrommet 2026/2027.



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Tellugen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Østebø Johansen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Bauer Bølgan

### Vedlegg

1. Ballparken brl\_\_Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Håvard Tellugen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thomas Hem

Sak 11

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater



**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Benedicte Boye
- Erik Heyerdahl Strøm

Sak 12

## **Valg av representanter til Pileparken Boligsameie**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som representant:

- Elin Østebø Johansen



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid i 2025

Styret har etter generalforsamlingen 6. mai 2025 bestått av styreleder Håvard Tellugen sammen med styremedlemmene Thomas Hem og Anne Brit Lindahn. Det er avholdt 6 styremøter i 2025 der aktuelle saker er drøftet. Håvard Tellugen og Anne Brit Lindahn har også deltatt på alle styremøter i Pileparken Boligsameie, der de representerer borettslaget i sameiestyret. Sameiet har i 2025 gjennomført et større og nødvendig arbeid med vedlikehold av fasaden til Pileparken Boligsameie. Det har vært et godt samarbeid på tvers av styret i Ballparken Borettslag og Pileparken boligsameie i forbindelse med gjennomføring av prosjektet. Mer om prosjektet senere i beretningen. Styret i borettslaget har gjennom året ellers utført følgende oppgaver:

- Oppdatering av port-telefonen ved inn-/utflytting.
- Bestilling og utskifting av dør- og postkasseskilt.
- Bestilt om nøkler- og nøkkelbrikker ved henvendelser om dette.
- Fulgt opp henvendelser vedr. radiatorer/ varmestyring mm.
- Godkjent nye andelseiere og behandlet søknader om fremleie.
- Svart opp spørsmål fra beboere, behandlet innkommende saker og videreformidlet informasjon fra PPØ.

### Digital informasjon og kommunikasjon via epost, SMS og infotavle

I tråd med borettslagslovens bestemmelser § 1-6 nr. (1) har styret i Ballparken Borettslag lagt seg på en praksis der vi som hovedregel kommuniserer elektronisk med andelseierne på epost og SMS. Styret har også benyttet VIBBO og informasjonstavle i inngangspartiet for å formidle viktige meldinger til alle andelseiere/ leietakere.

### VIBBO som info-kanal

Logg deg inn på <https://vibbo.no/ballparken>. Der kan du finne informasjon om Ballparken Borettslag, og ditt eier-/leieforhold. Her finner du også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kommunisere med styret.

### Salg, bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere

Basert på innkommende meldinger fra meglere var det en andel/bolig som byttet eier i 2025. Styret har godkjent ny andelseier, og vi ønsker ny beboer velkommen til vårt borettslag. Styret mener det er viktig å sikre et stabilt og godt bomiljø, og i den forbindelse begrense utleievirksomheten i borettslaget. Det minnes derfor om at bruksoverlating ikke vil bli godkjent med mindre andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, jfr. borettslaget vedtekter § 4-2 punkt (1). Dette gjelder også korttidsutleie. Pr. 31.12.2025, basert på søknader mottatt av styret, er det totalt 3 leiligheter i borettslaget som er leid ut.

### Bestilling av nøkler, dør og postkasseskilt

Nøkler til entre- og ytterdør, samt nye dør- og postkasseskilt skal bestilles via styret. Faktura sendes den enkelte beboer. Det er tidligere innhentet tilbud på nye elektroniske låser type Yale Doorman. Se info på VIBBO.

### Økonomi/regnskap

Styret har behandlet og godkjent årsregnskapet for 2025. Regnskapet er revidert og styret mener det gir et rettviseende bilde av den økonomiske situasjonen i borettslaget.

### Miljøtilskudd fra OBOS



Ballparken Borettslag har de siste årene fått tildelt miljømidler fra OBOS. Pengene er øremerket grønne tiltak og står på egen konto, saldoen ved årsskiftet 2025/-26 var på ca. 106.000 kr. Bruken av midlene skal godkjennes av OBOS før igangsetting av tiltak, og det må derfor sendes inn søknad om godkjenning før tiltaket kan igangsettes. Borettslagene må ha gjennomført tiltaket før miljøbankkontoen kan åpnes for overføring til driftskonto. Tiltaket retter seg mot klima, miljø og uterom, og må kunne komme alle beboerne til nytte. Det er ikke benyttet noe av disse midlene i 2024. For mer informasjon, se: <https://www.obos.no/samfunnsansvar/klima-og-miljo/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag>.

## Drift og vedlikehold

Det er Pileparken Boligsameie som har vedlikeholdsansvar for bygningsmassen som omfatter både Pilestredet Park 18 og 19. Styret i sameiet har i 2025 gjennomført og jobber aktivt med flere prosjekter knyttet til vedlikehold av eiendomsmassen. De viktigste sakene er oppsummert under.

- Sluttført oppgraderingen av brannvarslingsanlegget.
- Bytte og oppfølging av ny vaktmester- og renholdstjeneste.
- Overmaling av graffiti på yttervegger.
- Justering og oppfølging av fyringssystemet. Systemet har et filter tilkoblet sentralen i kjelleren. Dette ble montert i starten av 2020 på anbefaling fra Multiconsult. Filteret fikk nye anoder/filtre og gjennomgikk en full overhalling i februar 2024. Overhalingen viser at filteret fungerer godt og filtrerer løse partikler i fyringsvannet.
- Sameiet har i 2025 inngått avtale om Norgespris på energi, fyring og varmtvann.
- Utbedring av innkjørsel til garasjen.
- Planlegging og gjennomføring rehabilitering av fasade. Sameiet har i 2025 gjennomført et større og nødvendig arbeid med vedlikehold av fasaden til Pilestredet Park 18 og 19. Arbeidet omhandlet nødvendig behandling av trepanelet og vindusomrammingen på byggene, behandling av relevante metall- konstruksjoner og annet arbeid som det var hensiktsmessig å gjøre på byggene mens stillas var oppmontert. Dette inkluderte utskifting av noen Cembrit plater, utbedring av tre-bjelker og tak over terrassene toppetasjene. Styret engasjerte OPAK som konsulenter i arbeidet.

Innkalling til årsmøte i Pileparken Boligsameie for 2025 legges ut på Vibbo siden til borettslaget så fort denne er tilgjengelig. Flere detaljer om sameiestyrets arbeid samt utfyllende informasjon vedr. gjennomført vedlikeholdsprosjekt vil fremkomme i styrets beretning. Styret anbefaler alle å lese innkalling til årsmøte i Pileparken Boligsameie.

Styret vil for øvrig takke beboerne i Ballparken borettslag for den tålmodighet og engasjement som er utvist under vedlikeholdsprosjektets gjennomføring.

## Finansiering av vedlikeholdsprosjektet og uttak fra vedlikeholdsfond

Borettslagets andel av kostnaden knyttet til vedlikeholdsprosjektet beløp seg til ca. MNOK 2,5 hvor av dette ble finansiert med midler fra borettslagets vedlikeholdsfond, uttak på MNOK 0,7, og opptak av fellesgjeld på MNOK 1,8. Obos-banken innvilget lånet som i oktober 2025 ble omgjort til et IN lån og hver andelseier nå har anledning til å fritt kunne nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld på gitte tidspunkter i løpet av året. For detaljer om ekstraordinær nedbetaling henvises det til forretningsfører. For renteopplysninger på lånet vises det til notehenvisninger i borettslagets årsregnskap.

## Informasjon om vedlikeholdsfondet – forvaltning og bruk av midlene



Borettslaget etablerte et vedlikeholdsfond for noen år tilbake. Saldoen på borettslagets vedlikeholdsfond var pr 01.01.2026 på kr 30.000,-. Storparten av innstående midler i fondet pr. 01.01.2025 ble benyttet til å finansiere deler av borettslagets andel av vedlikeholdskostnaden knyttet til rehabilitering av fasaden – ref. avsnittet over.

For å oppnå høyest mulig rente på fondsinnskuddet står pengene på en Plasseringskonto med maks 12 uttak pr. år. Styret anbefaler at midlene på vedlikeholdsfondet reserveres for større vedlikeholdssoppgaver knyttet til innvendig og utvendig vedlikehold av borettslagets eiendomsmasse. Bruk av midlene på vedlikeholdsfondet må godkjennes av generalforsamlingen i borettslaget.

#### Forsikring

Sameiets eiendommer i Pilestredet Park 18 og 19, er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78995437. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Alle skader skal meldes til styret i Ballparken Borettslag som vurderer den videre prosessen i samråd med forsikringsavdelingen i OBOS. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at Pileparken boligsameie er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret i sameiet ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

#### Brannsikringsutstyr og branndører

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I byggesaken for Pilestredet Park 18 er det brannslange i den enkelte leilighet som er godkjent som standard slokkeutstyr. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Alle branndørene i oppgangen skal lukkes automatisk ifbm. at brannalarmen utløses, og samtidig skal trapperommet trykksettes. Dette for å sikre et rømningsveiene i ganger og trapperom ikke fylles med røyk. Styret påpeker viktigheten av å ikke oppbevare gjenstander i fellesareal som er til hinder ved evakuering. Det er kun barnevogner som er tillatt å oppbevare i korridorer og fellesareal – se borettslagets husordensregler på Vibbo.

#### Internettleverandør

Obos Open Nett er internettleverandør for Pileparken Boligsameie/Pileparken. Borettslag er som seksjonseier en del av denne avtalen. For mer informasjon se: <https://www.obos.no/boligselskap/nett>



## BALLPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888420622, KLIENTNR. 634

### 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>220 195</b>	<b>742 641</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-593 104	927 274
Tillegg for nye langsiktige lån	15	1 800 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-507 802	-310 882
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 257 955	-238 080
Innsk. øremerk. bankkto		-148 811	-769 364
Uttak øremerk. bankkto		891 734	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-77 559	-131 394
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>106 503</b>	<b>-522 446</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>326 999</b>	<b>220 195</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		345 629	237 715
Kortsiktig gjeld		-18 930	-17 520
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>326 699</b>	<b>220 195</b>



## BALLPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888420622, KLIENTNR. 634

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	1 887 060	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 450 464	4 410 777	4 491 000	4 381 170
Andre inntekter	3	2 261	11 636	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 339 785</b>	<b>4 422 413</b>	<b>4 491 000</b>	<b>4 381 170</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 293	-11 447	-16 000	-15 300
Styrehonorar	5	-70 000	-65 000	-70 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 375	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-56 970	-54 780	-58 000	-60 610
Konsulenthonorar		-15 378	-11 394	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 468 736	0	0	0
Forsikringer		-2 387	0	0	0
Kommunale avgifter	8	-39 588	-45 023	0	0
Kostnader sameie	19	-1 952 321	-1 883 656	-1 900 000	-1 920 000
Andre driftskostnader	9	-24 788	-19 055	-20 500	-129 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 652 586</b>	<b>-2 098 730</b>	<b>-2 083 500</b>	<b>-2 220 410</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>		<b>-312 801</b>	<b>2 323 683</b>	<b>2 407 500</b>	<b>2 160 760</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 257 955	238 080	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>945 154</b>	<b>2 561 763</b>	<b>2 407 500</b>	<b>2 160 760</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	60 290	58 040	0	0
Finanskostnader	11	-1 598 548	-1 692 529	-1 680 000	-1 510 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 538 258</b>	<b>-1 634 489</b>	<b>-1 680 000</b>	<b>-1 510 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-593 104</b>	<b>927 274</b>	<b>727 500</b>	<b>650 760</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	927 274		
Fra annen egenkapital:		-593 104	0		



**BALLPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 888420622, KLIENTNR. 634**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	109 935 000	109 935 000
Tomt		16 250 000	16 250 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	804 228	726 669
Miljøbankkonto, øremerket		108 849	90 513
Øremerkede bankinnskudd		20 941	766 450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>127 119 018</b>	<b>127 768 632</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	13	7 860	9 224
Energiavregning	17	64 101	27 090
Driftskonto OBOS-banken		167 979	50 857
Sparekonto OBOS-banken		105 689	150 544
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>345 629</b>	<b>237 715</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 464 647</b>	<b>128 006 348</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Annen egenkapital	14	59 986 239	60 579 343
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>59 991 239</b>	<b>60 584 343</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	29 497 527	29 463 284
Borettsinnskudd	16	37 855 500	37 855 500
Avsetning bomiljøtiltak		101 451	85 701
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>67 454 478</b>	<b>67 404 485</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		10 655	8 375
Påløpte renter		8 275	9 145
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>18 930</b>	<b>17 520</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 464 647</b>	<b>128 006 348</b>
Pantstillelse	18	127 985 000	126 185 000
Garantiansvar	19	248 657	328 561

Oslo, 02.03.2026



**Styret i Ballparken Borettslag**

Håvard Tellugen

Anne Brit Lindahn

Thomas Hem



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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-forringelse. 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Drift av borettslag	175 464
Eiendomsskatt	39 568
Felleskostnader	2 025 468
Internett	90 000
Vedlikeholdsfond	119 964



Kapitalkostnader IN I	1 900 990
Reg.kapitalkostnader IN I	-13 930
Fratrekk kapitalkostnader	-1 887 060
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 450 464</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Skilt	2 261
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 261</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-3 000
Arbeidsgiveravgift	-10 293
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 293</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	-70 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-70 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 125
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-9 125</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 468 736
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 468 736</b>

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

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-39 588
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-39 588</b>

## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Andre driftskostnader	-1 307
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-2 535
Kontingenter	-10 000
Bank- og kortgebyr	-2 450
Øreavrunding	3
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-24 788</b>



## NOTE 10

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	606
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 438
Renter bank	9 554
Andre renteinntekter	25 692
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>60 290</b>

## NOTE 11

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 560 591
Pantegjeldsrenter	-37 929
Andre rentekostnader	-28
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 598 548</b>

## NOTE 12

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	109 935 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>109 935 000</b>

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

## NOTE 13

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	7 860
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 860</b>

## NOTE 14

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	17 236 596
Egenkapital fra IN tidligere år	52 205 653
Egenkapital fra IN 2025	1 257 955
Reduksjon EK fra IN	-10 713 965
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>59 986 239</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

## NOTE 15

### PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,12 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2007	-88 329 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 660 563
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	326 469
Nedbetalt tidligere, IN	52 205 653
Nedbetalt i år, IN	1 257 955
	-27 878 860

OBOS-banken AS

Flytende rente



Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,12 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2025	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	181 333
	-1 618 667
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-29 497 527</b>

## NOTE 16

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-37 855 500
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-37 855 500</b>

## NOTE 17

### ENERGIAVREGNING

#### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-295 251
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-295 251</b>

#### KOSTNADER

Fjernvarme	359 352
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>359 352</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>64 101</b>
----------------------------	---------------

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 18

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 855 500
Pantelån	29 497 527
Beregnete IN forpliktelser	42 749 643
<b>TOTALT</b>	<b>110 102 670</b>

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

Bygninger	109 935 000
Tomt	16 250 000
<b>TOTALT</b>	<b>126 185 000</b>

## NOTE 19

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

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*



Selskapet eier 2838/6904 deler av Pileparken boligsameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pileparken. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pileparken og utgjør kr 248 657.

Selskapets andel i Pileparken vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Pileparken er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Til generalforsamlingen i Ballparken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

21 av 26 O634 Ballparken brl Revisjonsberetning 2025 Borettslag.pdf



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 6. mars 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



**0634 Ballparken Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Håvard Tellugen                      Adresse PP18  
E-postadresse: havardg@gmail.com

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Thomas Hem                      Adresse: PP18  
E-postadresse: thomas\_hem@hotmail.com  
Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Elin Østebø Johansen              Adresse: PP18  
E-postadresse: elinojo@gmail.com  
Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Nina Bauer Bølgan              Adresse: PP18  
E-postadresse: ninabolgan@wemail.no
2. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....
3. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Håvard Tellugen                      Adresse: PP18

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Thomas Hem                      Adresse: PP18

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Erik Heyerdahl Strøm              Adresse: PP18  
E-postadresse: e.h.strom@usa.net  
Navn: Benedicte Boye                      Adresse: PP18  
E-postadresse: boyehovland@gmail.com  
Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....



**F. Som representanter til styret i Pileparken Boligsameie foreslås:**

Navn: Elin Østebø Johansen      Adresse: PP18

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

I valgkomiteen for Ballparken Borettslag

Dato: 24.2 2026

Benedicte Boye      .....

.....



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

Selskapsnummer: 634 Selskapsnavn: BALLPARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

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

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

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