



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 781 357
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HEIMDAL STASJON
Forretningsadresse: Idrettsveien 1A
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 920781357

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 028 001	2 019 921
Sum inntekter		2 028 001	2 019 921
Kostnader			
Lønnskostnad		161 497	149 517
Annen driftskostnad		1 670 110	1 655 407
Sum kostnader		1 831 607	1 804 924
Driftsresultat		196 394	214 997
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 436	24 572
Sum finansinntekter		33 436	24 572
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		33 436	24 572
Resultat før skattekostnad		229 830	239 569
Årsresultat		229 830	239 569
Totalresultat		229 830	239 569
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 830	239 569
Sum overføringer og disponeringer		229 830	239 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		53 690	28 959
Andre fordringer		143 880	131 234
Sum fordringer		197 570	160 192
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 439 731	1 299 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 439 731	1 299 813
Sum omløpsmidler		1 637 301	1 460 005
SUM EIENDELER		1 637 301	1 460 005

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 412 962	1 183 132
Sum opptjent egenkapital		1 412 962	1 183 132
Sum egenkapital		1 412 962	1 183 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 141	234 189
Annen kortsiktig gjeld		120 199	42 684
Sum kortsiktig gjeld		224 339	276 873
Sum gjeld		224 339	276 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 637 301	1 460 005



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 348779

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 781 357
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HEIMDAL STASJON
Forretningsadresse: Idrettsveien 1A
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.03.2025



Organisasjonsnr: 920 781 357
SAMEIET HEIMDAL STASJON

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 028 001	2 019 921
Sum inntekter		2 028 001	2 019 921
Kostnader			
Lønnskostnad		161 497	149 517
Annen driftskostnad		1 670 110	1 655 407
Sum kostnader		1 831 607	1 804 924
Driftsresultat		196 394	214 997
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 436	24 572
Sum finansinntekter		33 436	24 572
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		33 436	24 572
Resultat før skattekostnad		229 830	239 569
Årsresultat		229 830	239 569
Totalresultat		229 830	239 569
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 830	239 569
Sum overføringer og disponeringer		229 830	239 569



Organisasjonsnr: 920 781 357
SAMEIET HEIMDAL STASJON

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		53 690	28 959
Andre fordringer		143 880	131 234
Sum fordringer		197 570	160 192
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 439 731	1 299 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 439 731	1 299 813
Sum omløpsmidler		1 637 301	1 460 005
SUM EIENDELER		1 637 301	1 460 005
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 412 962	1 183 132
Sum opptjent egenkapital		1 412 962	1 183 132



Sum egenkapital	1 412 962	1 183 132
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	104 141	234 189
Annen kortsiktig gjeld	120 199	42 684
Sum kortsiktig gjeld	224 339	276 873
Sum gjeld	224 339	276 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 637 301	1 460 005



Organisasjonsnr: 920 781 357
SAMEIET HEIMDAL STASJON

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7870

SAMEIET HEIMDAL STASJON



Velkommen til årsmøte i SAMEIET HEIMDAL STASJON

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

Dato for årsmøtet:

19. mars 2025 kl. 17:00, Misjonssalen Heimdal.

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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til ny vedtekt i forbindelse med å ivareta balkongdører når det blåser, seksjonseiers ansvar for reparasjon.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HEIMDAL STASJON



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
Velges i møte

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i møtet



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2024.pdf
- 2. 7870 Sameiet Heimdal Stasjon.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal hvert år godkjenne styrets forslag til honorar for det året som har gått. Styret legger fram et forslag på honorarets størrelse og begrunner dette. Årsmøtet godkjenner forslaget, avslår forslaget eller bestemmer en annen størrelse. Den interne fordelingen bestemmer styret selv.

Honoraret for 2023 var basert på det gjennomsnittlige honoraret for tilsvarende sameier i OBOS og var 1685 kroner pr seksjon for et sameie med 81-250 leiligheter.

OBOS har ikke laget tilsvarende oversikt for året 2024. Derfor velger styret å forholde seg til konsumprisindeksen (KPI). Fra januar 2024 til januar 2025 var denne 2,3%.



Denne økningen resulterer i at honoraret for 2024 blir 144795 kroner, eller 1723 kroner pr seksjon.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 144795,-

Sak 7

Forslag til ny vedtekt i forbindelse med å ivareta balkongdører når det blåser, seksjonseiers ansvar for reparasjon.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Alle seksjoner er utstyrt med en balkongdør ut til egen balkong. Dørene er utstyrt med en stoppeskinne som er montert oppe på toppen av døren og blir aktivert når dørhendel vries. Denne stoppeskinnen er tenkt brukt i de tilfeller det er ønskelig å holde døra åpen i luftstilling og under konstant overvåkning.

Den er ikke dimensjonert for å holde døren åpen ved vindkast av ulik styrke. Et vindkast vranger døren helt åpen og fører til at skruene i stoppeskinnen løsner fra dørbladet og kan føre til at dørbladet sprekker.

En slik skade kan være lett å reparere, men det kan også føre til at dør eventuelt karm må skiftes.

En slik stor reparasjon vil bli kostbart og styret mener en slik skade må dekkes av den enkelte seksjonseier og ikke av sameiet.

Styret mener det fører et ansvar med seg når en slik dør settes i åpen posisjon og det er vind. Stoppeskinnen er ikke en vindsperre for døren, men kun en luftstilling av døra.

Forslag til vedtak

Nytt punkt § 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (7) Balkongdør som skades som en følge av at vind har tatt tak i denne og tvunget den åpen, med den følge at stoppeskinne/dør/karm er ødelagt, må utbedres og bekostes av den enkelte seksjonseier. Stoppeskinne er bare dimensjonert for å holde balkongdør i luftstilling under vindstille forhold

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roger Thorvaldsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roger Storseth



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stig Johansen

Vedlegg

1. Valgkomiteen 2025.pdf



Årsrapport 2024

Sameiet Heimdal Stasjon

Styret har i 2024 bestått av:

Styreleder Roger Thorvaldsen	Idrettsveien 1B
Styremedlem Roger Storset	Idrettsveien 1B
Styremedlem Tormod Kojen	John P. Kroglunds Veg 43

Valgkomiteen har bestått av:

Martin Kristoffersen	Idrettsveien 1B
Leila B Thorvaldsen	Idrettsveien 1B

Tre aktive medlemmer i styret passer meget bra til de oppgaver som styret skal løse på vegne av årsmøtet.

Styrets kontaktperson i OBOS har i perioden vært Per Broch Blomsø.

Generelle opplysninger om Sameiet Heimdal Stasjon

Sameiet består av 83 leiligheter, 1 næringsdel og en parkeringskjeller med 42 parkeringsplasser.

Sameiet ble etablert i 2018.

Sameiet Heimdal Stasjon er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920781357, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Idrettsveien 1A og 1B

Idrettsveien 3A og 3B

Gårds- og bruksnummer:

316 / 110

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Heimdal Stasjon har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6625789. 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. Skaden meldes til STYRET som eventuelt kontakter forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Er skaden av en slik størrelse at sameiet selv kan ta kostnaden, vil dette bli gjort. Forsikringspremien til sameiet utregnes blant annet på grunnlag av antall innmeldte skader. Ved å ta noen kostnader selv, holdes antall skader som forsikringsselskapet håndteres, nede.

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.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 9 fysiske styremøter samt flere e-post utvekslinger. Det er arrangert et fysisk årsmøte med påfølgende beboermøte i 2024.

Styret har hatt en god tone i hele perioden og samarbeidet fungerer meget godt.

Styret har organisert seg slik at vi har fordelt ansvarsområder på styremedlemmene.

- Roger Storset har ansvaret for alle våre kontrakter
- Tormod Kojen har økonomioppfølging samt produksjon av adgangsbrikker
- Roger Thorvaldsen har vært styreleder med det ansvaret som ligger til denne posisjonen

Styret bruker VIBBO, e-post, oppslag på informasjonstavla og Facebook som aktive informasjonskanaler ut til seksjonseiere og beboere.

De spørsmål og henvendelser som har kommet inn til styret, har som hovedregel kommet på VIBBO, e-post og i postkassen merket Styret. Denne postkassen er i Idrettsveien 3A.



Avtaler

Styret har fått på plass de fleste store avtalene vi trenger for å kunne drifte sameiet. Vi har nå avtaler innen følgende områder:

- Sprinkler
- Dør og låser
- Vaktmestertjenester
- VVS og varme
- Techem avlesning
- Renhold
- Brannsystemet og røykluker
- Heis
- Portvedlikehold
- Vifter og filter i fellesarealer
- Gartnertjenester levert av beboere
- Service på brannslukningsapparater

Beboere

Alle eiere/beboere av en leilighet i sameiet Heimdal Stasjon blir registrert i vår database med navn, telefonnummer og e-postadresse. Dette for å ha mulighet til å sende ut info som sameiet har og at man kan ringe ved behov for det. Derfor er det viktig at alle melder fra om nye leieboere, nytt telefonnummer eller ny e-postadresse.

Sameiet Heimdal Stasjon har egen Facebookgruppe som man kan melde seg inn i. Det er laget noen kontrollspørsmål man må svare på før man blir godkjent i gruppa. Den er kun for sameiets eiere/beboere. Her kan man spørre naboen om hjelp til noe, noe info fra styret blir lagt inn etc.

Vi anbefaler på det sterkeste å melde seg inn i Vibbo da mye viktig informasjon fra styret blir lagt der.

Økonomi

Sameiets økonomi er god, og vi har god kontroll på våre inntekter og kostnader. Størsteparten av våre kostnader er stabile og er regulert i våre avtaler med ulike leverandører. Vi viser ellers til regnskapet for ytterligere detaljer.

For å møte framtidige kostnader til større påkostninger og vedlikehold som naturlig vil komme etter noen år, besluttet et ekstraordinært årsmøte i 2020, en opprettelse av en egen vedlikeholdskonto. Denne kontoen vil primært være til slike formål, og ikke bli benyttet til ordinær drift av sameiet.

Sameiets økonomi er god, og vi har god kontroll på våre inntekter og kostnader. Størsteparten av våre kostnader er stabile og er regulert i våre avtaler med ulike leverandører.

Likviditeten er tilfredsstillende, og vi har greit med penger både på driftskonto og sparekonto. I samråd med OBOS, vår forretningsfører, fordeler vi pengene på driftskonto og sparekonto for å oppnå best mulig renter

Vi viser ellers til regnskapet for ytterligere detaljer.



For å møte framtidige kostnader til større påkostninger og vedlikehold som naturlig vil komme etter noen år, besluttet et ekstraordinært årsmøte i 2020, en opprettelse av en egen vedlikeholdskonto. Denne kontoen vil primært være til slike formål, og ikke bli benyttet til ordinær drift av sameiet.

Generelt

Styret har en oppdragsgiver og det er årsmøtet. I de situasjonene vi har ment at vi ikke hadde tilstrekkelig kompetanse for å ta riktige avgjørelser, har vi benyttet oss av den gode kompetansen vår forretningsfører **OBOS** og organisasjonen **Huseierne** har tilgjengelig.

Styret har valgt en økonomisk strategi som går ut på at vi vil bygge opp egenkapital som gjør sameiet økonomisk sterkt og attraktivt. Dette var årsaken til at vi startet oppbygningen av vedlikeholdskontoen. Styret mener at ved å kunne vise til en solid økonomi, vil leilighetene i sameiet være etterspurte og lett omsettelige. Dette vil gagne den enkelte seksjonseier og etterkommere.

Styret vil også at sameiet skal framstå pent, ryddig og godt vedlikeholdt for besøkende og de som passerer eiendommen. Derfor setter vi stor pris på de beboerne som tar av egen fritid og pynter våre uteområder, plukker rask og generelt holder et øye med eiendommen.

Styret har montert et stålskap i parkeringskjelleren hvor utstyr til plenklipping blir oppbevart.

Styret takker også de som melder ifra når noe ikke virker eller framstår som dårlig. Alle beboere er styrets øyne og ører.

Sameiet har ikke hatt noen større skader eller ulykker i 2024. Det har vært en vannskade på to vindusforinger i en leilighet i 3A ifm lekkasje fra fasaden. Mest sannsynlig har dette pågått over flere år uten å ha blitt tatt tak i. Sameiet brukte ikke forsikring på denne skaden da kostnaden var svært beskjeden.

Vi har også hatt en skade på en balkongdør ifm kraftig vindkast. Denne skaden kommer ifm bruk av dørlåsen som er ment for å stille døren i luftestilling ved rolig vær. Dørlåsen er ikke dimensjonert for å tåle kraftige vindkast. Heldigvis ble kostnaden liten.

Garasjeporten har hatt to slitasjeskader og en skade ifm kontakt med kjøretøy.

Våre heiser var montert med en nødtelefon i tilfelle heisstans. Denne telefonen brukte 2G nettet for å kommunisere med den døgnåpne vaktentralen. Telenor har valgt å stenge 2G nettet etter hvert. Styret bestemte seg for å oppgradere dette til dagens 4G nett. Heis1 utførte oppgraderingen.

Det er montert utelys på treveggen bak transformator slik at gangveien mellom 3A og 3B blir lettere å bruke etter mørkets frembrudd.

Vi har i 2024 hatt fem brannalarmer. Dette er *en* mere enn i 2023. Gjengangeren ifm årsaken til alarmene, er bruk av steikeovn og bruk av steikepanne. Her er det steikeos som blir for tett og utløser alarmen. Styret vil minne om at alarmen først går i egen leilighet. Flere leiligheter fikk i 2021 montert en alarm avstillerboks i forbindelsen med brannalarm. Dette ble betalt av den enkelte seksjonseier. De med slike avstillerbokser får ikke tilsendt gebyr da bruken av avstillerboksen stopper alarmen før den blir sendt til 110 sentralen.



Styret oppfordrer at beboerne lojalt følger opp våre vedtekter i forbindelse med bruken av de fem parkeringsplassene. Styret har også i 2024 gitt en påminnelse til beboere som har benyttet gjesteparkeringen over lengre tid til egen bil.

Styret vil takke for tilliten dere har gitt oss i forbindelse med å drifte sameiet etter de vedtak Årsmøtet har tatt. Vi mener selv vi har ivaretatt dette på en meget god måte og tatt alle avgjørelser på en slik måte som Årsmøtet har bestemt. Styret står samlet bak denne årsmeldingen.

Heimdal

Februar 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HEIMDAL STASJON.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: UT0Z5-YSGKN-D4H77-GVMEZ-EV6JA-N564L



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-17 15:23:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UT0Z5-Y5GKN-D4H77-GVMEZ-EV6JA-N564L

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller på [Heimdal Stasjon.pdf](#) valideringsverktøy for digitale signaturer.



SAMEIET HEIMDAL STASJON
ORG.NR. 920 781 357, KUNDENR. 7870

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 027 303	1 936 908	2 030 000	2 110 392
Andre inntekter	3	698	83 013	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 028 001	2 019 921	2 030 000	2 110 392
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 957	-18 477	-18 477	-18 000
Styrehonorar	5	-141 540	-131 040	-131 040	-146 000
Revisjonshonorar	6	-10 564	-14 871	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-126 880	-120 663	-124 300	-131 000
Konsulenthonorar	7	-2 910	-5 844	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-291 045	-337 344	-358 500	-365 000
Forsikringer		-205 526	-180 200	-198 220	-238 000
Kommunale avgifter	9	-3 772	-3 572	-4 000	-5 000
Energi/fyring	10	-113 529	-135 597	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-491 187	-469 527	-494 500	-514 000
Andre driftskostnader	11	-424 697	-387 790	-407 460	-421 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 831 607	-1 804 924	-1 915 497	-2 018 000
DRIFTSRESULTAT		196 394	214 997	114 503	92 392
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 436	24 572	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		33 436	24 572	0	0
ÅRSRESULTAT		229 830	239 569	114 503	92 392



Overføringer:

Til opptjent egenkapital 229 830 239 569

SAMEIET HEIMDAL STASJON
ORG.NR. 920 781 357, KUNDENR. 7870

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		53 690	28 959
Forskuddsbetalte kostnader		131 212	127 734
Andre kortsiktige fordringer	13	12 668	3 500
Driftskonto OBOS-banken		497 294	493 774
Sparekonto OBOS-banken		498 191	472 331
Sparekonto OBOS-banken II		444 246	333 708
SUM OMLØPSMIDLER		1 637 301	1 460 005
SUM EIENDELER		1 637 301	1 460 005
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 412 962	1 183 132
SUM EGENKAPITAL		1 412 962	1 183 132
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 070	39 036
Leverandørgjeld		104 141	234 189
Energiavregning	14	93 129	3 648
SUM KORTSIKTIG GJELD		224 339	276 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 637 301	1 460 005
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.02.2025

Styret i Sameiet Heimdal Stasjon

Roger Thorvaldsen/S/

Roger Storset/S/

Tormod Kojen/S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 342 524
Kabel-TV	490 345
Vedlikeholdsfond	105 316
Garasjeleie	72 150
Felleskostnader	16 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 027 303

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	698
SUM ANDRE INNETEKTER	698

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 957
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 957

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 2023/2024, og er på kr 141 540.

I tillegg har styret fått dekket juleavslutning for kr 4 834, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 564.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-2 910
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 380
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-55 544
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 851
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 922
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 003
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-19 956
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 764
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-626
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-291 045
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 772
-----------------------	--------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 772
-------------------------------	---------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-86 142
------------------	---------

Andre fyringskostnader	-27 386
------------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-113 529
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 530
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 500
-----------------------------	--------

Vaktmestertjenester	-85 836
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-258 841
---------------------	----------

Snørydding	-53 218
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-4 828
--------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-4 834
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-2 090
-----------------------	--------

Kontingenter	-2 933
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 996
--------------------	--------

Velferdskostnader	-3 090
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-424 697
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	33 158
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	278
SUM FINANSINNTEKTER	33 436

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	12 668
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 668

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-568 202
SUM INNTEKTER	-568 202

KOSTNADER

Administrasjon	61 696
Fjernvarme	413 377
SUM KOSTNADER	475 073

SUM ENERGIAVREGNING	-93 129
----------------------------	----------------

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.



Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 19. mars 2025, Sameiet Heimdal Stasjon

Leder	Roger Thorvaldsen	2025-2026 (for ett år)
Styremedlem	Roger Storset	2025-2026 (gjenvalg ett år)
Styremedlem	Tormod Kojen	2024-2026 (ikke på valg)
(Styremedlem	ikke valgt	2024-2026)
Varamedlem	Stig Johansen	2025-2026 (ny)
Valgkomite	Leila B Thorvaldsen	2025-2026 (gjenvalg)
Valgkomite	Martin Kristoffersen	2025-2026 (gjenvalg)

Alle kandidater er forespurt og har sagt seg villig til å stille for angitte perioder.

I hht vedtekter skal styret bestå av leder og 2 til 3 styremedlemmer.

Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne det 3. styremedlemmet. Forelagt innstilling er gjort i samråd med sittende styre.

Valgkomiteen har heller ikke lyktes i å få kandidater til å stille for mer enn ett år.

For valgkomiteen,

Sameiet Heimdal Stasjon

Leila B Thorvaldsen

Martin Kristoffersen

Heimdal 03.03.2025

Valgkomiteen 2025.pdf

19 av 21

Vedlegg 4



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.03.25

Selskapsnummer: 7870 Selskapsnavn: SAMEIET HEIMDAL STASJON

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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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