



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 053 664
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 26.06.2024 - 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: 27.05.2025

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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 934053664

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		462 782	
Sum inntekter		462 782	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		143 057	
Sum kostnader		143 057	0
Driftsresultat		319 725	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		681	
Sum finansinntekter		681	0
Annen finanskostnad		424	
Sum finanskostnader		424	0
Netto finans		257	0
Resultat før skattekostnad		319 982	0
Årsresultat		319 982	0
Totalresultat		319 982	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 982	
Sum overføringer og disponeringer		319 982	



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		24 742	
Andre fordringer		23 877	
Sum fordringer		48 619	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		373 100	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		373 100	
Sum omløpsmidler		421 719	0
SUM EIENDELER		421 719	0

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		319 982	
Sum opptjent egenkapital		319 982	
Sum egenkapital		319 982	0
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		61 205	
Annen kortsiktig gjeld		40 532	
Sum kortsiktig gjeld		101 737	0
Sum gjeld		101 737	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		421 719	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 503995

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 053 664
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 26.06.2024 - 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: 27.05.2025

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 934 053 664
ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		462 782	
Sum inntekter		462 782	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		143 057	
Sum kostnader		143 057	0
Driftsresultat		319 725	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		681	
Sum finansinntekter		681	0
Annen finanskostnad		424	
Sum finanskostnader		424	0
Netto finans		257	0
Resultat før skattekostnad		319 982	0
Årsresultat		319 982	0
Totalresultat		319 982	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 982	
Sum overføringer og disponeringer		319 982	



Organisasjonsnr: 934 053 664
ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE

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		24 742	
Andre fordringer		23 877	
Sum fordringer		48 619	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		373 100	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		373 100	

Sum omløpsmidler		421 719	0
------------------	--	---------	---

SUM EIENDELER		421 719	0
---------------	--	---------	---

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		319 982	
Sum opptjent egenkapital		319 982	



Sum egenkapital	319 982	0
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	61 205	
Annen kortsiktig gjeld	40 532	
Sum kortsiktig gjeld	101 737	0
Sum gjeld	101 737	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	421 719	0



Organisasjonsnr: 934 053 664
ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

4

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. 5061
ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE



Velkommen til årsmøte i ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5061>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til levegg i første og tredje etasje for rekkehus
7. Røyking unngås ved luftinntak til bygget, da det kommer røyklukt inn i soverom i bygget
8. Grilling på veranda må foregå på trygg måte
9. Valg av tillitsvalgte
10. Bestilling av filtre til ventilasjonsanlegg

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE



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
Joel Chelliah er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Henrik Høyrem og Wenche Ann Similä er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5061 Øvre Steinaunet Bk2 Sameie revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter veiledning fra OBOS, og i dialog med andre sameier i nabolaget, foreslår styret at det fastsettes et samlet honorar på kr 48125,- for styrearbeidet November-Mai.

Styrets innstilling

Dette gjelder perioden f.o.m. November 2024 t.o.m. Mai 2025

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 48 125,-

Sak 6

Forslag til levegg i første og tredje etasje for rekkehus

Forslag fremmet av:

Caroline Heggelund-Berg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet inn forslag fra en beboer (Caroline Heggelund-Berg) til installasjon av levegg for rekkehus (for første og tredje etasje).

Forslag: Forlengte veggen som allerede står der, på uteplass i front av 1.etg. Foreslår at den går helt til kanten av plattingen, slik at det ikke kan bli anlagt en snarvei. Den kan å brukes i 3.etg(dekker hele) Slik at det ikke blir store avvik på utseende.

Se vedlegg for bilder.

Styrets innstilling



Styret er positiv til forslaget, og ser verdien av å øke skjerming og redusere innsyn for beboere i rekkehusene. Samtidig mener styret det er viktig å ivareta en helhetlig og lik estetisk profil for alle enheter.

Dersom forslaget vedtas, ønsker styret å innhente pristilbud på en felles løsning som kan tilbys til alle aktuelle boenheter som ønsker dette, slik at eventuelle levegger monteres på en enhetlig og godkjent måte. Styret vil også avklare med Trondheim kommune hvorvidt tiltaket krever byggesøknad eller annen godkjenning, og følger dette opp fortløpende dersom forslaget får tilslutning på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Forlenge veggene som allerede står der, på uteplass i front av 1.etg. slik at den går helt til kanten av plattformen. Den kan også brukes i 3.etg.

Vedlegg

3. levegg_1.pdf

Sak 7

Røyking unngås ved luftinntak til bygget, da det kommer røyklukt inn i soverom i bygget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Røykere må se til at de ikke røyker ved luftinntak til bygget, da andre beboere opplever å få røyklukt inn på soverom eller andre deler av leilighetene.

Styrets innstilling

Styret ønsker å inkludere dette som en del av husordensreglene.

Forslag til vedtak

Endring av husordensreglene til å også inkludere: Røyking er forbudt ved luftinntak til bygget

Sak 8

Grilling på veranda må foregå på trygg måte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grill på veranda må ikke stå inn mot trevegg når i bruk. Engangsgrill rett på verandaplatting er observert. Dette må unngås.

Styrets innstilling

Grill på veranda må ikke stå inn mot trevegg når i bruk. Styret ønsker å inkludere dette som en del av husordensreglene.



Forslag til vedtak

Endring av husordensreglene til å også inkludere: Alle beboere må påse at grilling foregår på sikker måte og ikke inn mot treverk

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Heggelund-Berg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Høyrem

Henrik har allerede ett års erfaring og gjør en meget god jobb.

Sak 10

Bestilling av filtre til ventilasjonsanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har kartlagt filtertyper og status for bytte av filtre hos de ulike seksjonene i BK2. Det viser seg at de er to ulike leverandører av filtre til anleggene; Flexit i rekkehusene og Swegon i de øvrige seksjonene. Begge leverandørene tilbyr abonnementsløsninger for bestilling av filtre til privatpersoner. Her vil hver enkelt enhet selv bestemme hvor hyppig de ønsker å bytte filtre, og motta dem direkte i sin egen postkasse. Noen av seksjonene har allerede byttet ut sine filtre, mens andre har ikke det. Ett forslag er derfor at hver enkelt enhet som ikke har opprettet et filterabonnement, gjør dette og styrer bestillingene selv.

Styret har også kontaktet leverandørene. Her har Swegon tilbydd oss 50% rabatt ved bestilling i fellesskap til borettslaget (abonnement med minimum en levering i året). En lignende avtale er også i gang med Flexit, leverandøren til rekkehusene. Styret må da organisere oppbevaring og utdeling av filtre til de ulike enhetene i BK2.

Forslag til vedtak 1

Alle enhetene oppretter og styrer filterabonnement selv

Forslag til vedtak 2

Felles bestilling og utdeling





Styrets årsrapport

Denne årsrapporten oppsummerer styrets arbeid i perioden fra overtakelsen av fellesarealene 28.10.2024 og fram til mai 2025. Målet har vært å legge et godt grunnlag for drift, vedlikehold og samarbeid i vårt nye sameie, som består av både rekkehus og lavblokkleiligheter.

Styret har bestått av engasjerte beboere som har jobbet tett sammen for å sikre en trygg og ryddig oppstart. I løpet av perioden har vi hatt 7 styremøter, med totalt ca. 16 timer brukt i møter, i tillegg til en betydelig mengde arbeid utenom møtetid – ofte også på dagtid i styremedlemmers egen arbeidstid. Dette vil trolig bli sjeldnere nå som det meste er på plass av må saker.

Styrets arbeid

Administrasjon og drift

- Styret har gjennomført overtakelse av fellesarealene i Sameiet BK2, inkludert befaringer, møter, dokumentgjennomgang og signeringer.
- Det er etablert og fulgt opp samarbeid med de andre sameiene i Øvre Steinaunet gjennom Fellessameiet ØS, hvor vi også har deltatt på møter og behandlet felles saker.

Vedlikehold og tjenester

- Avtale er inngått med vaktmester for strøing, brøyting og plassering av strøkasser. Vaktmesteren har også blitt kontaktet ved behov for småreparasjoner, som dørhåndtak og dørlås. Saker som har gått på garanti har vært meldt til utbygger og ikke til vaktmester, noe som fortsettes til garanti utløper.
- Vi har hatt befaring med vaskebyrå, hentet inn tilbud og inngått avtale for vask av fellesareal. Disse har også utført årlig garasjevask.
- Det har vært kontakt med heismontør for befaring av heis og feilkorrigeringer.
- Det er kjøpt inn og satt opp nøkkelboks til heisskapnøkkel (montert i 4. etasje v heisskap)
- Rørlegger har blitt tilkalt ved lekkasje i kjeller.
- Det har blitt utført service kontroll av sanitær, varme og sprinkleranlegget i samtlige leiligheter og fellesområder. Styret har organisert dette.
- Undersøkelse rundt bytting ventilasjonsfiltre er startet og pågår.
- OBOS-nøkkel installert på hoveddør og dør inn til garasjen.
- Lagt ut skjema på Vibbo for bestilling av ekstra nøkler.
- Ekstra garasjeåpnere er bestilt via styret. Hver beboer må selv betale for ekstra garasjeåpner.

Kommunikasjon og oppfølging

- Styret har hatt tett kontakt med utbygger, Trondheim kommune og andre relevante aktører i forbindelse med klagesaker – både på e-post, telefon og fysiske møter.
- Vi har hatt løpende kontakt med OBOS og forretningsfører, samt annen kommunikasjon med nabosameier ved felles utfordringer.
- I Vibbo har vi håndtert meldinger fra beboere, registrert nye leietakere og svart på spørsmål, også på telefon.
- Det er etablert kontakt med Helthjem og andre servicetilbydere for å tilrettelegge for enkel drift og leveranser.

Andre saker



- Det ble gjennomført et ekstraordinært møte med avstemning om å endre vedtektene, for å begrense adgangen for juridiske personer til å kjøpe boligseksjoner i sameiet. Styret har også arbeidet videre med samtykkeskjema i etterkant.
- Vi har hentet inn fellestilbud på solskjerming og har inngått avtale med Markisemannen.

Økonomisk oversikt

Det er ikke registrert store avvik fra budsjettet i perioden. Samtidig gjør vi oppmerksom på at årsregnskapet for 2024 kun dekker november og desember, så det er begrenset hvor mye man kan sammenligne foreløpig.

Fakturahåndtering er gjort månedlig av styreleder i samarbeid med et styremedlem.

Framtidsplaner

Styret har flere oppgaver og vurderinger på agendaen framover:

- Det planlegges en samlet bestilling av ventilasjonsfilter for alle enheter. En del informasjon rundt dette er allerede delt på Vibbo, og vi venter fortsatt på svar fra alle beboere. Mer detaljer kommer etterhvert som vi starter bestillingen.
- Forslag om levegger for første og tredje etasje i rekkehusene er under vurdering, og dette presenteres som egen sak til avstemning på årsmøtet.
- Vi vil fortsette arbeidet med god drift, tydelig kommunikasjon og forbedringer som kan styrke bomiljøet for alle beboere.

Vi i styret ønsker å takke for tilliten, og vi oppfordrer alle beboere til å ta kontakt via Vibbo dersom det er spørsmål, innspill eller saker dere ønsker at vi skal ta opp. Sammen skaper vi et trygt, godt og velfungerende nabolag.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet BK2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE.

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)



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: 88.93.xxx.xxx

2025-05-03 16:22:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GJK34-GHTEF-UPML2-GWD47-J8HBI-5SF4Y

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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 Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 21



ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE
ORG.NR. 934 053 664, KUNDENR. 5061

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 26.06.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	158 267	0	908 000
Garasjer	7	32 515	0	0
Andre inntekter	3	272 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		462 782	0	908 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-5 640
Styrehonorar		0	0	-40 000
Revisjonshonorar	4	-11 475	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-8 591	0	-52 800
Konsulenthonorar	5	-4 555	0	-40 000
Drift og vedlikehold	6	-13 690	0	-195 500
Forsikringer		-40 636	0	-129 000
Garasjer	7	-4 178	0	0
Energi/fyring		-849	0	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-31 168	0	-193 008
Andre driftskostnader	8	-27 915	0	-217 125
SUM DRIFTSKOSTNADER		-143 057	0	-983 073
DRIFTSRESULTAT		319 725	0	-75 073
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	681	0	0
Finanskostnader	10	-424	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		257	0	0
ÅRSRESULTAT		319 982	0	-75 073
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		319 982		



ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE
ORG.NR. 934 053 664, KUNDENR. 5061

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 742
Forskuddsbetalte kostnader		15 584
Andre kortsiktige fordringer	11	8 293
Driftskonto OBOS-banken		100 470
Sparekonto OBOS-banken		272 630
SUM OMLØPSMIDLER		421 719
<hr/>		
SUM EIENDELER		421 719
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		319 982
SUM EGENKAPITAL		319 982
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 344
Leverandørgjeld		61 205
Energjavregning	12	17 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 737
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		421 719
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Trondheim, 24.04.2025
Styret i Øvre Steinaunet BK2 Sameie

Wenche Ann Similä /s/

Henrik Høyrem /s/

Joel Eelaraj Chelliah /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk 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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	115 049
TV/Internett	33 841
Kontingent utomhus	9 377
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	158 267

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	272 000
SUM ANDRE INNETEKTER	272 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 475.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
Andre konsulenthonorarer, Takstforum Trøndelag	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-4 555

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 100
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 486
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 104
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 690

NOTE: 7**GARASJER**

SALDO 01.01.2024	0
-------------------------	----------

INNETEKTER GARASJER

Garasje	27 649
Parkering	4 866
SUM INNETEKTER GARASJER	32 515

KOSTNADER GARASJER

Energi/fyring	-212
Forsikringer	-3 665
Drift/vedlikehold brannsikring	-301
SUM KOSTNADER GARASJER	-4 178

SUM GARASJER	28 337
---------------------	---------------

SALDO GARASJER 31.12.2024	28 337
----------------------------------	---------------

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-16 156
Renhold ved firmaer	-7 144
Andre fremmede tjenester	-40
Kontingenter	-4 320
Bank- og kortgebyr	-254
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-27 915

NOTE: 9**FINANSINNETEKTER**

Renter av konto i OBOS-banken	681
SUM FINANSINNETEKTER	681

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-424
SUM FINANSKOSTNADER	-424

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, fakturert i 2025	8 293
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 293



NOTE: 12

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-53 441
SUM INNETEKTER	-53 441

KOSTNADER

Fjernvarme	36 253
SUM KOSTNADER	36 253

SUM ENERGIAVREGNING	-17 188
----------------------------	----------------

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.

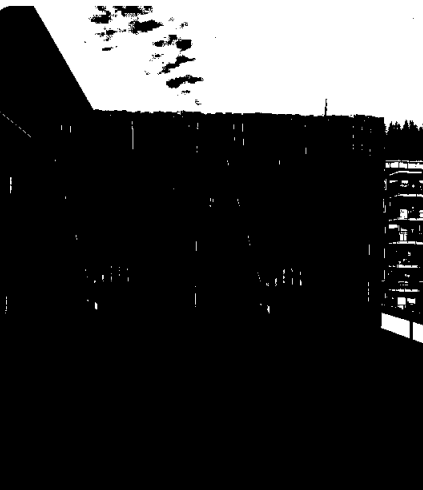
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Første etasje



Tredje etasje



vedlegg 3

14.06.2025 kl 18:35



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.25

Selskapsnummer: 5061 Selskapsnavn: ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Joel Chelliah er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Henrik Høyrem og Wenche Ann Similä er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 48 125,-

For

Mot

Sak 6 Forslag til levegg i første og tredje etasje for rekkehus

Forlenge veggen som allerede står der, på uteplass i front av 1.etg. slik at den går helt til kanten av plattingen. Den kan også brukes i 3.etg.

For

Mot

Sak 7 Røyking unngås ved luftinntak til bygget, da det kommer røyklukt inn i soverom i bygget

Endring av husordensreglene til å også inkludere: Røyking er forbudt ved luftinntak til bygget

For

Mot

Sak 8 Grilling på veranda må foregå på trygg måte

Endring av husordensreglene til å også inkludere: Alle beboere må påse at grilling foregår på sikker måte og ikke inn mot treverk

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Henrik Heggelund-Berg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Henrik Høyrem

Sak 10 Bestilling av filtre til ventilasjonsanlegg

Hvilket forslag stemmer du for?

Alle enhetene oppretter og styrer filterabonnement selv

Felles bestilling og utdeling



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.