



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 01.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 019 921	1 729 388
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 019 921</b>	<b>1 729 388</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		149 517	104 423
Annen driftskostnad		1 655 407	1 535 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 804 924</b>	<b>1 639 598</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>214 997</b>	<b>89 790</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 572	6 760
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 572</b>	<b>6 760</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 572</b>	<b>6 760</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>239 569</b>	<b>96 550</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>239 569</b>	<b>96 550</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>239 569</b>	<b>96 550</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 569	96 550
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>239 569</b>	<b>96 550</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 334	6 584
Andre fordringer		153 859	142 971
Sum fordringer		160 192	149 555
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 299 813	1 088 772
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 299 813	1 088 772
Sum omløpsmidler		1 460 005	1 238 327
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 460 005</b>	<b>1 238 327</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 183 132	943 563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 183 132</b>	<b>943 563</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 183 132</b>	<b>943 563</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		234 189	159 333
Annen kortsiktig gjeld		42 684	135 431
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>276 873</b>	<b>294 764</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>276 873</b>	<b>294 764</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 460 005</b>	<b>1 238 327</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366322

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 920 781 357  
SAMEIET HEIMDAL STASJON

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 019 921	1 729 388
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 019 921</b>	<b>1 729 388</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		149 517	104 423
Annen driftskostnad		1 655 407	1 535 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 804 924</b>	<b>1 639 598</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>214 997</b>	<b>89 790</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 572	6 760
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 572</b>	<b>6 760</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 572</b>	<b>6 760</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>239 569</b>	<b>96 550</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>239 569</b>	<b>96 550</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>239 569</b>	<b>96 550</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 569	96 550
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>239 569</b>	<b>96 550</b>



Organisasjonsnr: 920 781 357  
SAMEIET HEIMDAL STASJON

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 334	6 584
Andre fordringer		153 859	142 971
Sum fordringer		160 192	149 555
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 299 813	1 088 772
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 299 813	1 088 772
Sum omløpsmidler		1 460 005	1 238 327
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 460 005</b>	<b>1 238 327</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 183 132	943 563
Sum opptjent egenkapital		1 183 132	943 563



Sum egenkapital	1 183 132	943 563
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	234 189	159 333
Annen kortsiktig gjeld	42 684	135 431
Sum kortsiktig gjeld	276 873	294 764
Sum gjeld	276 873	294 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 460 005	1 238 327



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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

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:

21. mars 2024 kl. 17:00, Misjonssalen på Heimdal. Ole L. Kolstadsveg 2.

### 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. 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 foreslåtte møteleder 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 møte



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-.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 141.540.

#### Styrets innstilling

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 2022 var basert på det gjennomsnittlige honoraret for tilsvarende sameier i OBOS og var 1560 kroner pr seksjon for et sameie med 81-250 leiligheter. OBOS har også i år laget en oversikt over de gjennomsnittlige styrehonorarene som ble utbetalt i 2023. For vår størrelse var det gjennomsnittlige honoraret på kroner 1685 pr seksjon. Totalt med våre 84 seksjoner vil dette bety en utbetaling til styret på kroner 141540.

Uansett hvordan honorar fastsettes mener styret at størrelsen og forutsigbarheten på denne er svært viktig i forbindelse med rekrutteringen av styremedlemmer i tiden som kommer. Det er stort sett vanskelig å få tak i personer som ønsker å bidra til felleskapet. Økonomi er en motivasjonsfaktor som må tas med i rekrutteringen av styremedlemmer. Derfor må mulige kandidater til styreverv kunne se hvordan vårt sameie fastsetter dette.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 141.540

#### Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

##### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roger Storset
- Tormod Kojen

##### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Roar Lien



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roger Thorvaldsen	Idrettsveien 1 B
Styremedlem	Tove Keiseraas Larsen (til 31.08)	Idrettsveien 3A
Styremedlem	Tormod Kojen	John P. Kroglunds Veg 43
Styremedlem	Roger Storset	Idrettsveien 1 A
Varamedlem	Roar Lien (aktivt med i styret fra 1/9)	Idrettsveien 1 B

### Valgkomiteen

Martin Kristoffersen	Idrettsveien 1 B
Leila Bollandsås Thorvaldsen	Idrettsveien 1 B

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

Styrets kontaktperson i OBOS har vært Per Broch Blomsø.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har epost: [heimdalstasjon@styrerommet.no](mailto:heimdalstasjon@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Heimdal Stasjon

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

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

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 Heimdal Stasjon har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 10 styremøter. Det er arrangert et fysisk årsmøte med påfølgende beboermøte i 2023.

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.

- Tove har ansvaret for all kontakt og oppfølging av beboere. Roar overtok dette 1 september 2023.
- Roger S har ansvaret for alle våre kontrakter
- Tormod har økonomiansvaret
- Roger T 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.

Deler av styret har hatt fysiske møter med OBOS i forbindelse med økonomi og budsjettdiskusjoner.

## 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 må sies å være god, og vi har etter hvert fått 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.

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

Sameiet har hatt noen problemer på fellesområdene i perioden. Vår reklamasjonsperiode på fem år utgikk i april 2023. Fra denne dato er sameiet selv ansvarlig for utbedringer av feil og mangler som vil oppstå. Sameiet har hatt et innbruddsforsøk, som må sies å kunne betraktes som en fiasko. Det ble prøvd å tvinge opp tre ståldører ved hjelp av å bryte opp brikkelesere. Med vårt valg av teknologi er dette ikke mulig. Resultat ble ikke et vellykket innbrudd, men isteden ødelagte brikkelesere og en reparasjonskostnad for sameiet. Vi hadde også bekjempelse av skjeggkre i alle leiligheter og fellesarealer. Styret takker alle beboere for at dette gikk i orden.

Vi måtte også bytte en kostbar ventil på varmeveksler for tappevannet. Den opprinnelige var laget av plast og tålte ikke varmt vann over en hvis periode. Nå er det montert en messingventil.

Den største og muligens mest omfattende oppgaven vi hadde i 2023, var montering og idriftsettelse av kameraovervåkingen på fellesarealene. Dette ble en ganske billig installasjon da mye av utstyret ble donert gratis til sameiet og kabeltrekking ble utført som dugnad. Det er nå montert 8 kamera av god kvalitet som i hovedsak belyser inngangspartier inn til fellesområder. Opptak viser i hovedsak trafikk inn og ut av dører og ikke hva som foregår i bodene og sykkelparkeringen.

Vi har i 2023 hatt fire brannalarmer. Dette er tre færre enn i 2022. 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. Styret har ingen oversikt over om noen av beboere har brukt denne avstillerboksen. Styret ønsker å kunne få vite om denne er brukt slik at vi kan få en totaloversikt over hvor mange brannalarmer vi reelt har. De med slike avstillerbokser får ikke tilsendt gebyr da bruken av avstillerboksen stopper alarmen før den blir sendt til 110 sentralen.



Sameiet byttet også ut alle nøkkelsylindrene i fellesdørene. Dette var som en direkte følge av at vi nå kun har en brikkeløsning på våre fellesdører. Styret og vaktmester har utlevert en «rosa» nøkkel som kan benyttes til å åpne de nye nøkkelsylindrene ved behov. Sameiet hadde i starten en del utfordringer med at gjesteparkeringsplassene våre ble brukt av sameiets egne beboere. Dette skapte av og til problemer for blant annet hjemmehjelpstjenesten. Styret fulgte derfor opp dette og styret vil berømme beboerne for at dette ikke lenger er et stort problem. Styret oppfordrer allikevel at beboerne lojalt følger opp våre vedtekter i forbindelse med bruken av de fem parkeringsplassene.

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 ivare tatt 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 2024

### **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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.183.132,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Heimdal Stasjon.

### Lån

Sameiet Heimdal Stasjon har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HEIMDAL STASJON

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HEIMDAL STASJON.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BMUKM-86NZE-JHFZ-GLEPN-DZBW-VZGNK



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-20 13:24:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BMUKM-86NZE-JHFZ-GLEPN-DZBW-VZGNK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 20

Årsrapport-.pdf



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 936 908	1 724 868	1 921 000	2 030 000
Andre inntekter	3	83 013	4 520	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 019 921</b>	<b>1 729 388</b>	<b>1 921 000</b>	<b>2 030 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 477	-12 904	-17 554	-18 477
Styrehonorar	5	-131 040	-91 519	-124 500	-131 040
Revisjonshonorar	6	-14 871	-11 976	-13 700	-14 000
Forretningsførerhonorar		-120 663	-116 005	-120 663	-124 300
Konsulenthonorar	7	-5 844	-6 860	-22 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-337 344	-284 241	-320 000	-358 500
Forsikringer		-180 200	-163 631	-180 000	-198 220
Kommunale avgifter	9	-3 572	-1 541	-4 000	-4 000
Energi/fyring	10	-135 597	-150 981	-155 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 527	-413 967	-450 000	-494 500
Andre driftskostnader	11	-387 790	-385 973	-385 700	-407 460
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 804 924</b>	<b>-1 639 598</b>	<b>-1 793 117</b>	<b>-1 915 497</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>214 997</b>	<b>89 790</b>	<b>127 883</b>	<b>114 503</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	24 572	6 760	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>24 572</b>	<b>6 760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>239 569</b>	<b>96 550</b>	<b>127 883</b>	<b>114 503</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		239 569	96 550		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		22 625	14 934
Kundefordringer		6 334	6 584
Forskuddsbetalte kostnader		127 734	121 703
Andre kortsiktige fordringer	13	3 500	6 334
Driftskonto OBOS-banken		493 774	358 433
Sparekonto OBOS-banken		472 331	509 490
Sparekonto OBOS-banken II		333 708	220 849
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 460 005</b>	<b>1 238 327</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 460 005</b>	<b>1 238 327</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 183 132	943 563
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 183 132</b>	<b>943 563</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 036	25 373
Leverandørgjeld		234 189	159 333
Energiavregning	14	3 648	27 045
Annen kortsiktig gjeld		0	83 013
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>276 873</b>	<b>294 764</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 460 005</b>	<b>1 238 327</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 19.02.2024  
Styret i Sameiet Heimdal Stasjon

Roger Thorvaldsen/S/

Tormod Kojen/S/

Roger  
Storset/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 276 920
Kabel-TV	465 828
Vedlikeholdsfond	105 192
Garasjeleie	72 000
Felleskostnader	16 968
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 936 908</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Forsikringsoppgjør	83 013
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>83 013</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 477
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 477</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 2022/2023, og er på kr 131 040.

I tillegg har styret fått dekket styremiddager for kr 9 678, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 871.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

	-5 844
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 844</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 491
Drift/vedlikehold VVS	-34 669
Drift/vedlikehold elektro	-42 604
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 497
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 398
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-52 447
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 048
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 606
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 461
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-337 344</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 572
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 572</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-119 179
Andre fyringskostnader	-16 418
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-135 597</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 430
Driftsmateriell	-2 916
Vaktmestertjenester	-105 474
Renhold ved firmaer	-194 145
Snørydding	-45 648
Andre fremmede tjenester	-8 190
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 678
Andre kontorkostnader	-4 554
Telefon, annet	-2 759
Porto	-160
Kontingenter	-2 692
Bank- og kortgebyr	-4 152
Velferdskostnader	-4 994
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-387 790</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 614
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 508
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 140
Andre renteinntekter	309
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 572</b>

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

Viderefakturerte fakturaer	3 500
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 500</b>

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-566 900
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-566 900</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	60 842
Fjernvarme	502 410
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>563 252</b>
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-3 648</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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 7870 Selskapsnavn: Sameiet Heimdal Stasjon

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

19 av 20

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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