



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 379 950  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### 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: 15.05.2025

### 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, 17.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 929379950

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 322 519	1 364 231
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 322 519</b>	<b>1 364 231</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 340	26 888
Annen driftskostnad		1 162 846	1 045 330
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 285 581</b>	<b>1 129 267</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 938</b>	<b>234 964</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 756	15 474
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 756</b>	<b>15 474</b>
Annen finanskostnad			610
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>610</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 756</b>	<b>14 864</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>63 694</b>	<b>249 828</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>63 694</b>	<b>249 828</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>63 694</b>	<b>249 828</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 694	249 828
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>63 694</b>	<b>249 828</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 472	44 812
Sum varige driftsmidler		30 472	44 812
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 472	44 812
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 838	11 278
Andre fordringer		300 691	110 900
Sum fordringer		304 529	122 178
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		841 100	1 114 220
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		841 100	1 114 220
Sum omløpsmidler		1 145 629	1 236 397
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 176 101</b>	<b>1 281 210</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		1 036 033	972 339
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 036 033</b>	<b>972 339</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 036 033</b>	<b>972 339</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		90 067	281 393
Annen kortsiktig gjeld		50 002	27 478
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 068</b>	<b>308 871</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>140 068</b>	<b>308 871</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 176 101</b>	<b>1 281 210</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455891

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 379 950  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### 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: 15.05.2025

#### 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, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 929 379 950  
SAMEIET ØVRE STEINAUNET BBL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 322 519	1 364 231
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 322 519</b>	<b>1 364 231</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 340	26 888
Annen driftskostnad		1 162 846	1 045 330
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 285 581</b>	<b>1 129 267</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 938</b>	<b>234 964</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 756	15 474
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 756</b>	<b>15 474</b>
Annen finanskostnad			610
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>610</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 756</b>	<b>14 864</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>63 694</b>	<b>249 828</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>63 694</b>	<b>249 828</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>63 694</b>	<b>249 828</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 694	249 828
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>63 694</b>	<b>249 828</b>



Organisasjonsnr: 929 379 950  
SAMEIET ØVRE STEINAUNET BBI

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		30 472	44 812
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 472	44 812
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 838	11 278
Andre fordringer		300 691	110 900
Sum fordringer		304 529	122 178
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		841 100	1 114 220
Sum omløpsmidler		1 145 629	1 236 397
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 176 101</b>	<b>1 281 210</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	1 036 033	972 339
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 036 033</b>	<b>972 339</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 036 033</b>	<b>972 339</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	90 067	281 393
Annen kortsiktig gjeld	50 002	27 478
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>140 068</b>	<b>308 871</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>140 068</b>	<b>308 871</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 176 101</b>	<b>1 281 210</b>



Organisasjonsnr: 929 379 950  
SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1

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. 2112  
SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1

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 15. mai kl. 20:00 og lukker 18. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2112>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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.

### Annen informasjon

Vi oppfordrer alle til å komme på beboermøtet vi skal ha i Risvold 15. mai kl. 18.00 - 20.00 (i forkant av den digitale avstemningen). Styret skal gå igjennom budsjett. Det blir mulig å stille spørsmål og diskutere saker som det skal stemmes over på generalforsamlingen samt andre eventuelle saker. Selve generalforsamlingen blir altså gjennomført etter beboermøtet helt digitalt - avstemningen på nett åpner etter beboermøtet og stenger 3 dager senere (på søndag).

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdatering av vedtektene
7. Utleie av parkeringsplass til bildeling
8. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1



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

Dmitri Gorski er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trond Arve Rundhaug og Valborg Aasen Engan 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

4 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Sameiet Øvre Steinaunet Bb1 Årsregnskap.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 95 000 (uendret siden forrige årsmøte). Dette er i tråd med OBOS anbefaling i 2023 basert på gjennomsnitt på 1821 kr per bolig:  
<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

#### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret i 2024 foreslås satt til kr. 95 000, uendret fra året før.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr. 95 000

Sak 6

### Oppdatering av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Endring 1

Styret foreslår å ta inn følgende ekstra punkt i våre vedtekter, under "2-1 rettslig disposisjonsrett":

"(6) Juridiske personer kan til sammen maksimalt erverve inntil 10% av boligseksjonene. Dette inkluderer kommunale leiligheter. Bestemmelsen er i henhold til Eierseksjonslovens § 24, fjerde ledd, og skal sikre at andelen kommunale leiligheter ikke overstiger 10% av det totale antallet boligseksjoner".

Dette er gjort av de andre sameiene i nabolaget i samråd med OBOS sin jurist og skal forhindre at en juridisk eier tar kontroll over mer enn 10% av leilighetene (lovfestet tall, som med dette vedtaket blir tatt i bruk).

#### Endring 2



Vi ønsker også å oppdatere paragraf "9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte" etter tips om at et annet sameie opplevde at de som eier en garasjeseksjon i tillegg til boligseksjon prøvde å få rett til to stemmer.

"(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer."

#### Styrets innstilling

##### Endring 1

Styret foreslår å ta inn følgende ekstra punkt i våre vedtekter, under "2-1 rettslig disposisjonsrett":

"(6) Juridiske personer kan til sammen maksimalt erverve inntil 10% av boligseksjonene. Dette inkluderer kommunale leiligheter. Bestemmelsen er i henhold til Eierseksjonslovens § 24, fjerde ledd, og skal sikre at andelen kommunale leiligheter ikke overstiger 10% av det totale antallet boligseksjoner".

Dette er gjort av de andre sameiene i nabolaget.

##### Endring 2

Vi ønsker også å oppdatere paragraf "9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte" etter tips om at et sameie har fått problemer med at de som eier en garasjeseksjon prøvde å få to stemmer.

"(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer."

#### Forslag til vedtak

Oppdatere vedtektene iht forslag fra styret.

#### Sak 7

### Utleie av parkeringsplass til bildeling

#### Forslag fremmet av:

Henrik Brenne Gulbrandsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi leier ut en av gjesteplassene til et bildelingsfirma, feks Hyre

Det er ofte ledige plasser og jeg tenker dette kan være en fordel for de som ikke har bil og de som noen ganger trenger en større eller en ekstra bil

#### Styrets innstilling

Styret er positive til denne saken og mener at forslaget treffer bra. Etter innføring av parkeringsgebyr er det alltid noen ledige plasser på gjesteparkeringen og disse kan generere inntekt til realsameiet. Samtidig er det en fordel å ha en bil for bildeling enkelt tilgjengelig på vårt område, det er en mulighet for dem som ikke har tilgang til bil og kan være en faktor for dem som vurderer å minke antall biler i husholdningen. Generalforsamlingen i Øvre Steinaunet BB1 kan ikke ta avgjørelse i denne saken, siden den gjelder fellesarealer til Realsameiet. Men vi kan beslutte å sende saken videre til Realsameiet for vedtak der.



## Forslag til vedtak

BB1 foreslår ovenfor Realsameiet Øvre Steinanunet at vi leier ut en av gjesteplassene til bildeling

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Dmitri og Trond Arve er ikke på valg i år, siden de ble valgt for 2 år i 2024. Svein, Rune og Valborg er på valg som styremedlemmer. Emilie er på valg som varamedlem.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Marius Bjerkan
- Svein Roar Dragsnes
- Valborg Aasen Engan

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emilie Ramstad



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid i 2024

Styret hadde 8 møter i 2024 og holdt ellers hyppig kontakt mellom styremedlemmene via Vibbo, e-post og telefon. Styrearbeid var for det meste av teknisk karakter. Her er et eksempel av tiltak som ble gjennomført i 2024:

1. Koordinering av arbeid med utbedring av feil som ble avdekket under Tensio-tilsynet
2. Nytt utstyr på vaskeplassen - montering av trommel for høytrykkslang
3. Innkjøp og montering av hjertestarter i 1. etasjen
4. Koordinering av Pergola-oppgraderingen (utført av en gruppe beboere på dugnad)
5. Gjennomføring av en brannøvelse med informasjon om førstehjelp
6. Koordinering av avregning av vannforbruk for 2024 utført av Techem og OBOS
7. Anbud for å skifte vaskefirma
8. Arbeid med vedlikeholdsplan for sameiet på 30-års sikt
9. Forhandling av priser for lading av bil med ANEO

### Økonomisk oversikt

Sameiet har god likviditet og hadde 1 176 101 kr i eiendeler ved utgangen av 2024. Av disse var 841 100 kr disponible midler på bok. Kontantstrømmen ble redusert sammenlignet med 2023 og i 2024 gikk sameiet såvidt med overskudd - resultatet ble 63 694 kr. Dette er mye mindre enn resultatet for 2023 (249 828 kr) og skyldes dels økte kostnader fra underleverandører og dels at sameiet måtte i 2024 betale vannforbruket til alle beboere uten å ha mulighet for å fakturere det videre via fellesutgifter. Avregningen av vannforbruket for 2024 ble først utført i starten av 2025 og fellesutgiftene ble også økt i 2025 for å inkludere vannforbruk.

Resultat bør ligge på ca. 200 000 kr per år for å ha en sikkerhetsmargin. Styret har kjennskap til flere større kostandsøkninger som beregnes å komme i 2025: vi begynner å betale for vedlikehold av våre utearealer (første 3 år ble betalt av Nordr), Telenor har varslet kraftig økning av gebyrer for TV/bredbånd og vi begynner å betale kontingent til drift av fellessameiet. Derfor ble det i november 2024 besluttet at fellesutgiftene måtte økes i 2025 for å dekke disse kommende utgifter.

### Fremtidsplaner

Styret planlegger ingen spesielle investeringer i 2025. Fokus blir på å prøve å holde våre kostander for underleverandører nede og evaluere om økningen i fellesutgifter er i samsvar med økte kostnader sameiet får i 2025.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir 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.</li></ul>

**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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnr: A43MT-04JL4-XGB3D-E6EUT-IM42M-00AJ1



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-18 10:46:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A43MT-04JL4-XGB3D-E6EUT-IM42M-00AJ1

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.

### 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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1 ORG.NR. 929 379 950, KUNDENR. 2112

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 321 716	1 332 196	1 334 000	1 741 901
Andre inntekter	3	803	32 035	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 322 519</b>	<b>1 364 231</b>	<b>1 334 000</b>	<b>1 741 901</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 395	-7 050	-13 352	-13 000
Styrehonorar	5	-95 000	-50 000	-94 692	-95 000
Avskrivninger	12	-14 340	-26 888	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 862	-8 729	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-80 838	-76 875	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-10 588	-8 095	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-205 492	-234 294	-189 000	-208 000
Forsikringer		-92 038	-87 459	-96 000	-115 000
Kommunale avgifter		0	-1 628	-3 000	-237 594
Kostnader sameie		-52 000	0	-109 200	-109 000
Energi/fyring	9	-147 392	-156 418	-65 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 179	-288 726	-307 000	-344 646
Andre driftskostnader	10	-240 458	-183 106	-211 400	-252 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 285 581</b>	<b>-1 129 267</b>	<b>-1 186 644</b>	<b>-1 616 240</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>36 938</b>	<b>234 964</b>	<b>147 356</b>	<b>125 661</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	26 756	15 474	0	0
Finanskostnader		0	-610	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>26 756</b>	<b>14 864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>63 694</b>	<b>249 828</b>	<b>147 356</b>	<b>125 661</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		63 694	249 828		





**SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1**  
**ORG.NR. 929 379 950, KUNDENR. 2112**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	30 473	44 813
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>30 473</b>	<b>44 813</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	27 478
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 838	-16 200
Forskuddsbetalte kostnader		91 704	85 933
Energiavregning	13	208 986	24 967
Driftskonto OBOS-banken		190 356	600 806
Sparekonto OBOS-banken		650 744	513 414
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 145 628</b>	<b>1 236 397</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 176 101</b>	<b>1 281 210</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 036 033	972 339
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 036 033</b>	<b>972 339</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 001	27 478
Leverandørgjeld		90 067	281 393
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>140 068</b>	<b>308 871</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 176 101</b>	<b>1 281 210</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 14.02.2025  
Styret i Sameiet Øvre Steinaunet Bb1

Dmitri Gorski/S/

Svein Roar Dragsnes/S/

Trond Arve Rundhaug/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	776 820
TV/Bredbånd	280 176
P-plass	168 000
Kontingent utomhus	96 720
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 321 716</b>

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

Nettinnbetalinger, ViaOBOS	803
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>803</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 395
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 395</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 2023/2024, og er på kr 95 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 862.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 588
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 588</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-7 068
Drift/vedlikehold VVS	-32 021
Drift/vedlikehold elektro	-35 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 485
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 933
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 795
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 573
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-30 113
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 520
Kostnader dugnader	-17 484
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-205 492</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 376
Fjernvarme	-84 016
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-147 392</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 900
Håndverktøy	-27 773
Annet driftsmateriale	-2 115
Vaktmestertjenester	-106 168
Renhold ved firmaer	-78 890
Andre fremmede tjenester	-15 300
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-1 304
Vedlikehold biler/maskiner	-1 803
Bank- og kortgebyr	-3 105
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-240 458</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 239
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 423
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	94
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>26 756</b>





**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg	
Tilgang 2023	71 700
Avskrevet tidligere	-26 888
Avskrevet i år	-14 340
	30 473
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>30 473</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-14 340****NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-221 412
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-221 412</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	41 631
Fjernvarme	116 560
Vann	272 207
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>430 398</b>

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **208 986**

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

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.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539194992

### Dokument

Sameiet Øvre Steinaunet Bb1 Årsregnskap  
Hoveddokument  
7 sider  
Initiert på 2025-02-14 08:22:57 CET (+0100) av Per Broch  
Blomsø (PBB)  
Ferdigstilt den 2025-02-16 21:38:15 CET (+0100)

### Initiativtaker

Per Broch Blomsø (PBB)  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Organisasjonsnr. 934 261 585  
per.broch.blomso@obos.no

### Underskriverne

Dmitri Gorski (DG)  
dmitri.gorski@hotmail.com  
+4741847928



Navnet norsk BankID oppga var "Dmitri Gorski"  
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"  
2023-06-29 18:29:52 CEST (+0200)  
Signert 2025-02-16 21:38:15 CET (+0100)

Trond Arve Rundhaug (TAR)  
trondaive@online.no  
+4797666589



Navnet norsk BankID oppga var "Trond Arve Rundhaug"  
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"  
2024-10-14 16:30:02 CEST (+0200)  
Signert 2025-02-14 09:02:44 CET (+0100)

Svein Roar Dragsnes (SRD)  
svein@dragsnes.net  
+4791610393



Navnet norsk BankID oppga var "Svein Roar Dragsnes"  
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2025-02-10 11:56:22 CET (+0100)  
Signert 2025-02-16 13:11:46 CET (+0100)

Vedlegg 1

16 av 20

Sameiet Øvre Steinaunet Bb1 Årsregnskap.pdf

1/2





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539194992

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

17 av 20

Sameiet Øvre Steinaune BB1 Årsregnskap.pdf

2/2





## 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 15.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.25

Selskapsnummer: 2112 Selskapsnavn: SAMEIET ØVRE STEINAUNET BB1

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Dmitri Gorski er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Trond Arve Rundhaug og Valborg Aasen Engan er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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**

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr. 95 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Oppdatering av vedtektene**

Oppdatere vedtektene iht forslag fra styret.

- For  
 Mot

**Sak 7 Utleie av parkeringsplass til bildeling**

BB1 foreslår ovenfor Realsameiet Øvre Steinanunet at vi leier ut en av gjesteplassene til bildeling

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

- Rune Marius Bjerkan  
 Svein Roar Dragsnes  
 Valborg Aasen Engan

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

- Emilie Ramstad



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.