



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 695 935  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7  
Forretningsadresse: Danielsbakerveita 7  
7010 TRONDHEIM

### 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: Chenyan Li  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

### 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, 06.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		909 252	902 772
<b>Sum inntekter</b>		<b>909 252</b>	<b>902 772</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		764 825	657 980
<b>Sum kostnader</b>		<b>833 285</b>	<b>726 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>75 967</b>	<b>176 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 090	1 105
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 090</b>	<b>1 105</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 090</b>	<b>1 105</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>83 057</b>	<b>177 437</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>83 057</b>	<b>177 437</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>83 057</b>	<b>177 437</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 057	177 437
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>83 057</b>	<b>177 437</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			991
Andre fordringer		123 180	140 207
Sum fordringer		123 180	141 198
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 090	359 144
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 090	359 144
Sum omløpsmidler		603 270	500 341
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>603 270</b>	<b>500 341</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		474 619	391 562
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>474 619</b>	<b>391 562</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>474 619</b>	<b>391 562</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		50 624	98 136
Annen kortsiktig gjeld		78 028	10 644
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 652</b>	<b>108 780</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 652</b>	<b>108 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>603 270</b>	<b>500 341</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370677

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 695 935  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7  
Forretningsadresse: Danielsbakerveita 7  
7010 TRONDHEIM

#### 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: Chenyan Li  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

#### 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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 987 695 935  
SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		909 252	902 772
<b>Sum inntekter</b>		<b>909 252</b>	<b>902 772</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		764 825	657 980
<b>Sum kostnader</b>		<b>833 285</b>	<b>726 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>75 967</b>	<b>176 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 090	1 105
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 090</b>	<b>1 105</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 090</b>	<b>1 105</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>83 057</b>	<b>177 437</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>83 057</b>	<b>177 437</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>83 057</b>	<b>177 437</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 057	177 437
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>83 057</b>	<b>177 437</b>



Organisasjonsnr: 987 695 935  
SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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			991
Andre fordringer		123 180	140 207
Sum fordringer		123 180	141 198
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 090	359 144
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 090	359 144
Sum omløpsmidler		603 270	500 341
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>603 270</b>	<b>500 341</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		474 619	391 562
Sum opptjent egenkapital		474 619	391 562



Sum egenkapital	474 619	391 562
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	50 624	98 136
Annen kortsiktig gjeld	78 028	10 644
Sum kortsiktig gjeld	128 652	108 780
Sum gjeld	128 652	108 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	603 270	500 341



Organisasjonsnr: 987 695 935  
SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

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

Sameiet Danielsbakerveita 7

Digitalt årsmøte avholdes 4. mars - 8. mars 2024

Selskapsnummer: 1327





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Danielsbakerveita 7

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 4. mars kl. 09:00 og lukker 8. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1327>

### 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 avgj din stemme.

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Danielsbakerveita 7



Sak 1

## 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 2

## 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  
Kristin Dragvold (styremedlem) velges som møteleder.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Vilde Nyheim Johnsen og Peter Haugdal velges som protokollvitner.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 83 057,- til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 83 057,- overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 1327 Årsrapport med regnskap Sameiet Danielsbakerveita 7.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Ola Hamnes Høvik

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Pettersen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sven Jørgen Thorkildsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Ola Hamnes Høvik	Bjerregaards gate 31D
Styremedlem	Kristin Dragvold	Danielsbakerveita 7
Styremedlem	Tiril Lovise Ludvigsen	Julianus Holms Veg 52
Varamedlem	Jørgen Pettersen	Danielsbakerveita 7

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [danielsbakerveita7@styrerommet.no](mailto:danielsbakerveita7@styrerommet.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Danielsbakerveita 7

Sameiet består av 29 seksjoner.

Sameiet Danielsbakerveita 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987695935, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

401      216

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

Sameiet Danielsbakerveita 7 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 Orkla Revisjon AS.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 20741012. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## Styrets arbeid

Styret har siden forrige ordinære årsmøte avholdt 7 digitale styremøter og opprettholdt jevnlig kontakt gjennom felles chat på Messenger (Facebook). Det ble også avholdt et ekstraordinært årsmøte høsten 2023.

Etter ordinært årsmøte 2023 avholdt 17. april til 22. april ble styresammensetningen som vist under:

- Knut Ola Hamnes Høvik (Styremedlem, valgt inn 2018)
- Odd Øystein Meland (Styreleder, valgt inn 2019)
- Tiril Lovise Ludvigsen (Styremedlem, valgt inn 2020)

Etter ekstraordinært årsmøte 2023 avholdt 30.oktober til 5. november ble styresammensetningen som vist under:

- Tiril Lovise Ludvigsen (Styremedlem, valgt inn 2020)
- Kristin Dragvold (Styremedlem, valgt inn 2023)
- Jørgen Pettersen (Varamedlem, valgt inn 2023)
- Knut Ola Hamnes Høvik (Styreleder, valgt inn 2023)

Siden ordinært årsmøte 2023, har styret jobbet med følgende saker:

- Oppdatert sameiets hjemmeside.
- Oppdatert sameiets HMS-plan.
- FDV-dokumentasjon og andre papirer er skannet og gjort tilgjengelig digitalt.
- Det er gjennomført lovpålagte internkontroller. Styret har en egen HMS-modul for oppfølging av internkontroller. Beboerne har også et lovpålagt internkontroll-ansvar, og beboerne er informert om dette via Vibbo. Se informasjon om dette på Vibbo under «Helse, miljø og sikkerhet» og nyhetssak.
- Utarbeidet vedlikeholdsplan for perioden 2024-2028 basert på vedlikeholdsplan fra 2016. Styret ønsker gjerne innspill fra beboerne.
- Installert 4g heisalarm. I 2025 skal 2G-nettet slukkes.
- Utskifting av to balkongdører med råteskader (snr. 9 og 17).
- Reforhandlet internett- og TV-avtale med Telenor.
- Reforhandlet avtale om sommer- og vintervedlikehold med Bonitas. Bonitas tar nå kun vintervedlikehold. Vaktmester (Lesund Service AS) tar klipping av plen ved



behov og sameiet vil få en økonomisk besparelse. Dersom noen av beboerne kunne tenke seg å klippe plen i sommerhalvåret, ta kontakt med styret.

- Det har vært store utfordringer knyttet til callinganlegget og begge gitterdørene i lengre tid. Problemene er nå løst, men det vil fortsatt oppstå problemer med hovedportene i kuldeperiodene. Beboerne oppfordres til å melde ifra til styret når dørene ikke går i lås, og alle har et felles ansvar for å sørge for at dørene går i lås. Da unngår vi at uvedkommende får tilgang til sameiet, og risikoen for innbrudd begrenses. I januar 2024 ble det meldt ifra om et sykkeltyveri i bakgården og forsøk på innbrudd i en av bodene i kjelleren.
- Installering av nye strømmålere: I februar/mars starter Berg & Wigum AS med installering av nye målere. Prosessene med å innhente tilbud startet høsten 2023. En total kostnad på cirka. 75 000,-.
- Betongundersøkelser: Obos Prosjekt AS er engasjert, og det vil gjennomføres våren 2024. Etter dette vil det bli satt i gang underbedringer hvor det er nødvendig. I første omgang vil vanninntrengingen ved hovedporten og ned til en av bodene i kjelleren utbedres. Det er også planer om å legge et beskyttende belegg på svalgangene, for å unngå at betongen svekkes. Andre tiltak kan også bli aktuelle basert på rapporten etter undersøkelsen. Undersøkelsene har en total kostnad på mellom 90 000 - 125 000,-.
- Styret har vært i dialog med Trondheim kommune for å se på mulige tiltak på søppelhåndteringen i Danielsbakerveita, uten å komme noe videre med saken. Problemstillingen er varslet til Kommunalteknikk.
- Ingen vannlekkasjer i 2023, men egenandel for en vannskade fra 2022 er regnskapsført og avsluttet i 2023.
- Obos-nøkkel: Sameiet har fått subsidiert elektronisk lås fra Obos på to dører. Når vi har alt klart vil det komme en orientering på Vibbo om hvilke fellesdører som har fått installert elektronisk lås, og det vil også være mulig å bestille dette på sin private inngangsdør.

#### Oppfordringer fra styret:

- Husk å melde inn nye leietakere på Vibbo.
- Påse at hovedportene lukkes etter bruk.
- Ta i bruk hjemmesiden til sameiet og bli kjent med den. Her finner du mye nyttig informasjon, og dette er styrets kommunikasjonskanal ut om beboerne med viktig informasjon og nyheter.
- Gjennomføre lovpålagt internkontroll mtp. brannvernutstyr og elektrisk anlegg i din leilighet.
- Lese vedtekter og husordensregler.



## 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 som et overskudd på kr. 83 057,- og foreslås ført mot egenkapital.

### 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. 474 615,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med ordinære drift- og vedlikeholdskostnader. I posten drift og vedlikehold bygninger er det budsjettert med kr. 400 000,- som gjelder betongundersøkelser og utbedring.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Danielsbakerveita 7.

### Lån

Sameiet Danielsbakerveita 7 har ikke 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 4,8 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Danielsbakerveita 7

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Danielsbakerveita 7 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 83 057. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orkla-revisjon.no](mailto:post@orkla-revisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orkla-revisjon.no](http://www.orkla-revisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orkla-revisjon.no](http://www.orkla-revisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tiller, 15.02.2024

Orkla Revisjon AS

Katrine Engen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Engen, Katrine**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

02/15/2024 15:52:32

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7**  
**ORG.NR. 987 695 935, KUNDENR. 1327**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	909 252	902 772	903 000	933 182
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>909 252</b>	<b>902 772</b>	<b>903 000</b>	<b>933 182</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-11 500	-11 250	-12 200	-12 500
Forretningsførerhonorar		-63 095	-60 665	-64 500	-66 900
Konsulenthonorar	6	-31 767	-14 850	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-296 228	-221 822	-356 000	-618 000
Forsikringer		-79 912	-81 695	-86 200	-86 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 208	-165 965	-177 000	-168 000
Andre driftskostnader	8	-123 115	-101 733	-122 000	-113 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-833 285</b>	<b>-726 440</b>	<b>-906 360</b>	<b>-1 152 860</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>75 967</b>	<b>176 332</b>	<b>-3 360</b>	<b>-219 678</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	7 090	1 105	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 090</b>	<b>1 105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>83 057</b>	<b>177 437</b>	<b>-3 360</b>	<b>-219 678</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		83 057	177 437		



**SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7**  
**ORG.NR. 987 695 935, KUNDENR. 1327**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		85	70
Kundefordringer		0	991
Forskuddsbetalte kostnader		41 319	45 305
Energiavregning	10	81 776	94 832
Driftskonto OBOS-banken		14 535	298 695
Sparekonto OBOS-banken		465 555	60 449
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>603 270</b>	<b>500 341</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>603 270</b>	<b>500 341</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		474 619	391 562
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>474 619</b>	<b>391 562</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 290	10 644
Leverandørgjeld		50 624	98 136
Påløpte kostnader		55 738	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>128 652</b>	<b>108 780</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>603 270</b>	<b>500 341</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 14.02.2024  
Styret i Sameiet Danielsbakerveita 7

Knut Ola Hamnes Høvik /s/      Tiril Lovise Ludvigsen /s/      Kristin Dragvold /s/

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

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

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	730 296
Kabel-TV	176 580
Strøm	2 376
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>909 252</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 594
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-20 073
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-31 767</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-150 961
Drift/vedlikehold elektro	-48 041
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 407
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 270
Drift/vedlikehold	
fyringsanlegg	-10 550
Drift/vedlikehold	
brannsikring	-13 229
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 771
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-296 228</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-728
Vaktmestertjenester	-14 608
Renhold ved firmaer	-36 655
Snørydding	-38 965
Gressklipping	-5 063
Andre fremmede tjenester	-584
Andre kontorkostnader	-23 781
Bank- og kortgebyr	-2 730
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-123 115</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	1 556
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 106
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	428
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>7 090</b>

**NOTE: 10****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-77 031
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-77 031</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	119 489
Strøm	60 583
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>180 072</b>

Uoppgjorte avregninger	-21 265
------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>81 776</b>
----------------------------	---------------

Tallene i noten gjelder 4. kvartal 2023.

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.



## Vedlikeholdsplan 2024-2028

Basert på vedlikeholdsrapport fra 2016 utarbeidet av Obos Prosjekt og vurderinger gjort av styret. Planen oppdateres fortløpende av styret. Styret benytter også en digital modul på styrerommet.no for sitt vedlikeholdsarbeid.

Installering av nye strømmålere	2024	75 000,- inkl. mva	Oppstart i februar/mars. Det skal installeres nye strømmålere i 27 leiligheter og næringslokalet iht. dagens krav. Seksjonseier vil få en faktura på 722,- på oppsett av måler.
Vedlikehold av postkassestativ og ringetavle	2024	5000,-	Oppstart i sommer. Vaskes rent. Alle beboere bestiller nytt postkasseskilt fra for eksempel Posten.
OBOS-nøkkel/Unlock	2024	10 000,-	Installeres på hovedport, el-tavlerom, teknisk rom og kjellerdør. Eksterne firma slippes inn uten at styret må overlevere nøkkel eller være til stede.
Utskifting av råteskadede spiler - Svalganger	2024	15 000,-	Ferdigstilles til våren.
Betongundersøkelser	2024	90 000-125 000 inkl. mva	Oppstart til våren. Pris avhenger av hvor omfattende undersøkelsene blir.
Utbedringer etter betongundersøkelse	2024-2026	-	Avhengig av omfang og pris. Kostnaden må trolig tas over flere år.
Skifte ut spekkmurt hjørnefug - Trappehus	2024-2026	30 000,-	Ses i sammenheng med utbedring etter betongundersøkelsene.
Etablering av belegg på svalganger	2024-2026	-	Ses i sammenheng med utbedring etter betongundersøkelsene.
Rens av ventilasjonsanlegg	2025	80 000,-	Prisforespørsel sendt Polygon-group. Flere tilbud innhentes.
Oppgradering av belysning i fellesareal - innvendig	2025	-	
Kartlegge drenssystem	2025	16 000,-	
Hage og plen i bakgård	2025	-	Utskifting av jord/plen og sjekk av drenssystem. Innkjøp av blomsterkasser.
Utbedring av glasshus/vindu 3 etg.	2025	-	Konstruksjonsfeil på glasshusene som har ført til vannlekkasje. Antatt samme feil på fire glasshus.
Vedlikeholdsrapport	2026	-	Nåværende tilstandsrapport er fra 2016.
Porttelefonanlegg	2028	-	Levetiden på porttelefon er estimert til 15 år. Installert i 2013.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 4.03.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 8.03.24

Selskapsnummer: 1327 Selskapsnavn: Sameiet Danielsbakerveita 7

### 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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Kristin Dragvold (styremedlem) velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Vilde Nyheim Johnsen og Peter Haugdal velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

18 av 20

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 83 057,- overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Knut Ola Hamnes Høvik

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Jørgen Pettersen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Sven Jørgen Thorkildsen



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.