



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 682 549
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ILSVIKA B2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 984682549

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 827 816	2 625 440
Sum inntekter		2 827 816	2 625 440
Kostnader			
Lønnskostnad		179 910	168 633
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 320	24 319
Annen driftskostnad		2 326 575	2 340 557
Sum kostnader		2 530 805	2 533 509
Driftsresultat		297 011	91 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 978	50 597
Sum finansinntekter		57 978	50 597
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		57 978	50 597
Resultat før skattekostnad		354 988	142 528
Årsresultat		354 988	142 528
Totalresultat		354 988	142 528
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		354 988	142 528
Sum overføringer og disponeringer		354 988	142 528



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	24 321
Sum varige driftsmidler		1	24 321
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	24 321
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 773	5 998
Andre fordringer		172 943	139 900
Sum fordringer		178 716	145 898
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 503 183	1 071 908
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 503 183	1 071 908
Sum omløpsmidler		1 681 899	1 217 806
SUM EIENDELER		1 681 900	1 242 127

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 463 173	1 108 185
Sum opptjent egenkapital		1 463 173	1 108 185
Sum egenkapital		1 463 173	1 108 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		158 711	102 799
Skyldige offentlige avgifter		12 398	7 030
Annen kortsiktig gjeld		47 618	24 113
Sum kortsiktig gjeld		218 727	133 942
Sum gjeld		218 727	133 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 681 900	1 242 127



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345716

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 984 682 549
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ILSVIKA B2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 984 682 549
ILSVIKA B2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 827 816	2 625 440
Sum inntekter		2 827 816	2 625 440
Kostnader			
Lønnskostnad		179 910	168 633
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 320	24 319
Annen driftskostnad		2 326 575	2 340 557
Sum kostnader		2 530 805	2 533 509
Driftsresultat		297 011	91 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 978	50 597
Sum finansinntekter		57 978	50 597
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		57 978	50 597
Resultat før skattekostnad		354 988	142 528
Årsresultat		354 988	142 528
Totalresultat		354 988	142 528
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		354 988	142 528
Sum overføringer og disponeringer		354 988	142 528



Organisasjonsnr: 984 682 549
ILSVIKA B2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	24 321
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	24 321
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 773	5 998
Andre fordringer		172 943	139 900
Sum fordringer		178 716	145 898
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 503 183	1 071 908
Sum omløpsmidler		1 681 899	1 217 806
SUM EIENDELER		1 681 900	1 242 127
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 463 173	1 108 185
Sum opptjent egenkapital	1 463 173	1 108 185
Sum egenkapital	1 463 173	1 108 185
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	158 711	102 799
Skyldige offentlige avgifter	12 398	7 030
Annen kortsiktig gjeld	47 618	24 113
Sum kortsiktig gjeld	218 727	133 942
Sum gjeld	218 727	133 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 681 900	1 242 127



Organisasjonsnr: 984 682 549
ILSVIKA B2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7031
ILSVIKA B2

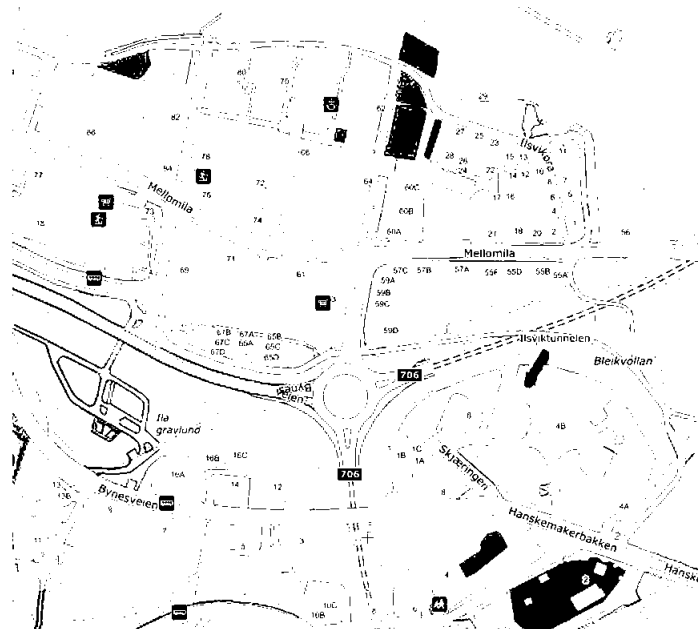


Til seksjonseierne i Sameiet IISVika B2

Velkommen til årsmøte mandag 16. mars 2026 kl. 19 i Velferdshuset ved Bynesveien 4B*.

Etter møtet vil vi avholde et beboermøte hvor det er anledning til å ta opp andre saker enn det som behandles på årsmøtet

** Ligger mellom de to vestligste blokkene i Skjæringen:*





Velkommen til årsmøte i ILSVIKA B2

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:

16. mars 2026 kl. 19:00, Velferdshuset i Skjæringen.

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.

Beboermøte

Etter årsmøtet er avsluttet vil det bli avholdt et beboermøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av felleskostnadene
7. Godtgjørelse til styret
8. Budsjett for 2026
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ILSVIKA B2



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
Kurt Strand er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



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. Styrets årsberetning 2025.pdf
- 2. 7031 Ilsvika B2 Sameiet revisjonsberetning.pdf
- 3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av felleskostnadene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i styremøtet 29. oktober besluttet følgende:

Felleskostnadene økes fra 31 til 33 x areal pr. måned, og sats for kabelTV/bredbånd settes til kr. 655 pr. måned. Parkering og strøm er uendret. Dette med virkning fra 1. januar 2026.

Forslag til vedtak
Tas til etterretning



Sak 7

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret framgår av budsjettet på side 14, og er kr. 143 250.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 143 250

Sak 8

Budsjett for 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjett for 2026 ligger som vedlegg sammen med årsregnskap 2025.

Forslag til vedtak

Styrets forslag tas til etterretning.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kurt Strand
Valgkomiteen innstiller Kurt Strand som styreleder for 2 år

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Holien
Valgkomiteen innstiller Marit Holien som styremedlem for 2 år

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

- Fredrik Løding



Valgkomiteen innstiller Fredrik Løding som varamedlem for 1 år

Valg av 1 valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Brage Stensønes Blækkan

Vedlegg

1. Forslag fra valgkomiteen - årsmøtet 16.03.2026.pdf



Sameiet Ilsvika B2

Årsrapport for 2025

Generelle opplysninger om Sameiet Ilsvika B2

Boligsameiet Ilsvika B2 ble etablert 30. januar 2002 og har som formål å ivareta seksjonseierens felles interesser ved drift og vedlikehold av eiendommen og bygningsmassen til sameiet.

Sameiet består av eiendommen med Gnr. 417 Bnr. 78 i Trondheim kommune med 4 boligblokker med adresse Mellomila 62, 64, 66 og 68. Sameiet er delt inn i 78 eierseksjoner, to næringsseksjoner og fellesareal.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984682549.

Sameiet er også majoritetseier (80/156) i Realsameiet Ilsvika F1, som har som formål å eie, drifte og vedlikeholde eiendommen i Trondheim kommune med gnr. 417 og bnr. 101. På eiendommen er det i dag 12 parkeringsplasser, samt sykkelparkering og beplantning. Realsameiet Ilsvika F1 er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916135289.

Tillitsvalgte

Følgende tillitsvalgte har vært i funksjon etter årsmøtet 18. mars 2024:

Styreleder: Kurt Strand

Styremedlem: Sonja Stokke

Styremedlem: Geir K. Olsen

Styremedlem: Marit Holien

Varamedlem: Wenche D. Eidem

Valgkomite: Solveig Rise Haukø og Marianne Granum

Sameiet tilstreber likestilling i sameiets styrende organ. Dette har vært ivaretatt i beretningsperioden.

Sameiet har 3 ansatte i senior vedlikeholdsgruppe.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Kontaktinformasjon

Styret har egen e-post: ilsvikab2@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.



Sameiet Ilsvika B2

Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 4 styremøter, men mye av styrearbeidet har vært utført ved hjelp av egen Messenger-gruppe og e-post.

Nye ting

5 seksjoner har byttet eier i løpet av året – seksjon nr. 63 og 71 i Mellomila 64, seksjon 46 i Mellomila 66, seksjon 10 i Mellomila 68 og Næringsseksjon 80 (Ilsvika restaurant).

Det er installert 3 nye ladere for elbil i parkeringsgarasjen, og det er nå totalt 24 seksjoner som har egen lader, hvorav 21 er i regelmessig bruk. Sameiet fakturerer ladestrøm til selvkost.

Etter forslag fra styret vedtok årsmøtet i år at alle seksjoner måtte ha operativ vannstopper og komfyrvakt som skadeforebyggende tiltak. Pr. årsskiftet var det en seksjon som ikke har komfyrvakt og en seksjon som ikke har vannstopper, men disse har lovt å få dette på plass tidlig i 2026.

Styret fikk på årsmøtet i 2024 mandat til å utrede elektronisk låssystemer og komme med en anbefaling til årsmøtet i 2025. Dette rakk ikke styret å gjøre til årsmøtet, og det ble derfor besluttet at denne skulle presenteres i et ekstraordinært årsmøte. Dette ble gjennomført 27. august, men styrets anbefaling ble ikke godkjent.

I det ekstraordinære årsmøtet valgte styret i tillegg å ta opp en annen sak. Styret etterlyste i forkant innspill til hva det ny-asfalterte området nord for nr. 62 kunne brukes til. Tre ulike innspill ble mottatt og presentert for årsmøtet: beplantning, lukket sykkelbod og ikke å gjøre noe. Sistnevnte fikk flest stemmer og ble besluttet.

I mars byttet vi strømlleverandør fra Trøndelag Kraft til Å Entelios etter initiativ fra Obos, og dette har vist seg å være meget positivt. Å Entelios kjøper og selger strøm, og har på denne måten kunnet levere strøm til priser under Nordpool sine Spotpriser i store deler av året. kWh-prisen til oss har vært i gjennomsnitt 7,5 øre pr. kWh lavere enn Spotprisen, og dette utgjorde en besparelse på ca. 12,5 kNOK. De har heller ingen faste kostnader på strøm, i motsetning til Trøndelag kraft som hadde totalt nesten kr. 800 pr. måned i faste kostnader (4 målere). Vi har da med den nye avtalen hatt en besparelse på ca. 22 kNOK i de 10 siste månedene.

Forsikringssaker

Det har ikke vært nye forsikringssaker i 2025, men som dere ser i 2025-regnskapet er det belastet to egenandeler. Dette er for de siste to vannskadene gjennom tak vi hadde i de to næringsseksjonene helt tilbake i 2023.

Årsmøtevedtaket om at alle skal ha operativ vannstopper og komfyrvakt er viktige tiltak for å redusere sannsynligheten for vann- og brann-skader.

Det er veldig positivt at det er snart er 3 år siden siste forsikringskade, og her må fortsatt alle eiere, leietakere og styret bidra til at dette vedvarer, slik at vi kan framforhandle billigere forsikring enn det vi har i dag.

Drift og vedlikehold

Drift

2025 var det tredje året med TOMA som leverandør av vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold av grøntanlegg og snøbrøyting/strøing. Det siste året hatt en fast vaktmester som har utført de aller fleste av de faste oppgavene, så som vaktmesterrunde, renhold,



Sameiet Ilsvika B2

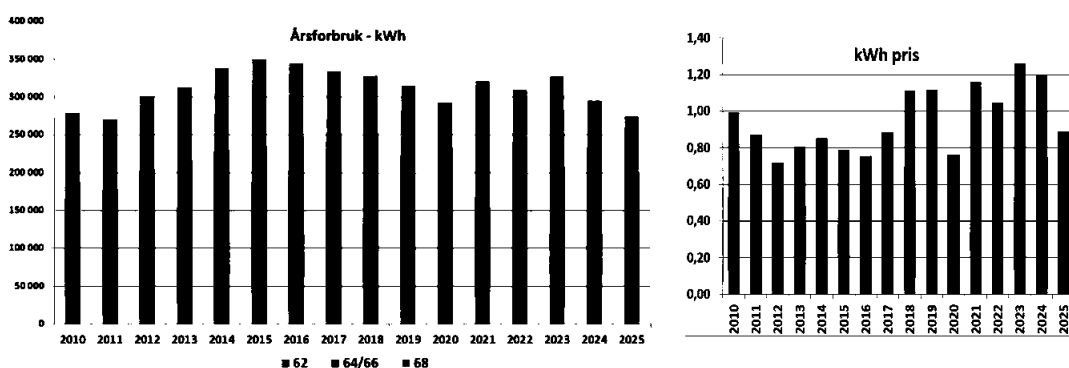
grøntanlegg, brøyting og strøing. Vi har stort sett vært godt fornøyd med utførelsen, og eventuelle klager eller mangler har kjapt blitt tatt tak i. På slutten av året har renholdet blitt utført av egen renholder som har så langt har gjort en svært god og grundig jobb.

Trondheim renholdsverk (TRV) valgte i mai i fjor å innføre nye fraksjoner og hvordan plast skulle håndteres lagres. Etter en del innkjøringsproblemer og litt «masing» på Vibbo, er nå etterlevelsen og orden vesentlige bedre enn det det var i fjor og starten i år. Men vi har fortsatt litt å gå på.

Det har også i år vært noen tilfeller av tilstoppede avløp i boligseksjoner, både fra kjøkken og bad. Her har eier kontaktet rørlegger/rørleggervakt for å få ordnet opp i dette, og det har blitt løst med spylebil eller staking. Man unngår prakt og unødvendige kostnader til rørlegger, ved å fjerne fett fra kopper og kar før det skylles av og ned i kjøkkenvasken, samt regelmessig fjerning av smuss og hår fra sluk på bad. Det er seksjonseier som er ansvarlig for å holde avløpsledningene fra kjøkken og bad åpne helt fram til nedløpet som går til utstikket mellom seksjonene.

Vi hadde i vår et uønsket besøk i garasjen hvor det ble stjålet en el-sykel. Dette ble fanget opp av videoovervåkningen, men selv om video ble levert til politiet sammen med en anmeldelse fant man ikke gjerningsmannen. Da vi har kamera på alle innganger, ble det oppdaget at kameraet mot heis og nedgang fra nr. 66 var frakoplet. Dette måtte ha skjedd minst 10 dager tidligere, siden det er antall dager opptak blir lagret. Vi opprettet derfor overvåkning av slike avbrudd, for å unngå flere slike tilfeller. Det er også montert et nytt kamera som ser mot hjørnet ved sykkelstativet for å styrke overvåkningen.

Som det framgår i grafen nedenfor så var strømforbruket i 2025 vesentlig lavere enn det har vært de siste 13 årene. Dette skyldes dels varmt og fint vær i sommer, og dels at det ble gjort tiltak for å bedre temperatur-reguleringen på lufta inn til leilighetene. Den gjennomsnittlige strøm-prisen (inkl. nettleie) og vi mottok totalt 9,7 kNOK i strømstøtte. I tillegg til et lavere forbruk, så har strømprisen i store deler av året vært lavere enn de siste årene, noe som sammen med besparelsene med den nye avtalen har ført til at de totale strømkostnadene har vært vesentlig lavere i 2025 enn tidligere år og budsjettet.



Årets dugnad ble gjennomført onsdag 14. mai med svært god oppslutning, i oppholdsvær og med kortreist pizza fra Ilsvika restaurant! Styret takker alle for innsatsen!

Sameiet Ilsvika B2

Styret er stort sett godt fornøyd med tjenestene som inngår i vår avtale med Obos, og vår forvaltningskonsulent Karoline Drangsholt.

11 seksjonseiere leier i dag ut sin seksjon.

Vedlikehold

Følgende større og mindre vedlikeholdsoppgaver er gjennomført i løpet av året i kostnadsrekkefølge:

- På grunn av fuktinntrengning gjennom garasjetaket helt i nordenden av parkeringsgarasjen måtte området på mesaninen over avdekkes og membran og gjennomføringer utbedres. Sanering av 2 boder som var mugg-befengt pga fuktinntrengningen. Dette var den største jobben dette året, til en total kostnad på ca. kr. 140 kNOK.
- Alle lysstoff-armaturer i boder er byttet til mere lyssterke og brannsikre LED-armaturer. De resterende armaturene i garasje og fellesområder vil bli byttet i 2026.
- Reparasjon og tetting av membran under terrasse i 3. etg i nr. 64
- Utbedring av membran under terrasse i 1. etg nr. 64, inkludert fjerning og nyetablering av terrassedekke.
- Overflatebehandling av søppelrommene i nr. 64 og 66
- Det er gjennomført Internkontroll av elektriske fellesanlegg, med mindre avvik som er utbedret.
- Inspeksjon av tett taknedløp i nr. 66, og utbedring av dette.

Med håp om å styrke vedlikeholdsgjengen inviterte vi til oppstart og informasjon på benken sør for nr. 68 medio mai. Dette resulterte ikke i det helt store resultatet, men fikk med en ekstra person. Vi er nå 4 personer i denne gjengen, men det er fortsatt plass for flere.

I løpet av året har gruppen utført følgende oppgaver:

- Montering og utsetting av blomsterkassene av Cortenstål.
- Opptak av belegningsstein knyttet til den største vedlikeholdsoppgaven.
- Fjerning og nyetablering av terrasse i 1. etg i nr. 64 ifm membranreparasjon.



Sameiet Ilsvika B2

- Rengjøring av blomsterkasser og benker samt hvite blikk/beslag på nordenden av mesaninen mellom nr. 64 og 66.
- Beising av benker.
- Kabling til nytt kamera i parkeringsgarasjen.
- Utbedring av diverse mangler etter Internkontroll av felles el-systemer.
- Innkjøp og montering av vifter for fuktjerning i to boder under de to utbedrede områdene hvor det var utett membran.
- Diverse småoppgaver

Gruppen bidrar på denne måten til å holde sameiets kostnader nede og felleskostnadene reduserte.

Økonomi

Den største utgiftsposten er drift og vedlikehold etterfulgt av TV/bredbånd og forsikringspremie. Årets resultat ble svært positivt med et overskudd på ca. 350 kNOK. Dette vesentlig takket være lavere strømkostnader enn budsjettet med, og positivt med tanke på at vedlikeholdsbehovet er økende. Det vil etter hvert komme større kostnader på vedlikehold av heiser, ventilasjonsanlegg og bygninger. Pr. årsskiftet hadde vi en likviditet på ca. 1.6 MNOK.

Avtaleforhold:

Forretningsfører	OBOS Eiendomsforvaltning
Vaktmestertjenester	TOMA
Parkeringskontroll	Apcoa Parking
Serviceavtale heis	KONE
Serviceavtale garasjeport	Hørmann
Serviceavtale ventilasjonsanlegg	Bravida
Serviceavtale brannvarslingsanlegg/nødlys	Elteknikk
Serviceavtale kontroll av løst brannutstyr	Firesafe
Internkontroll elektriske anlegg	Aalmo AS Elektriker
Nøkkeloppbevaring / innlåsing	Avarn Security
Forsikring	Gjensidige
Kabel TV / bredbånd	Telenor
Telefon portåpnersystem	ICE
Nettleie / Strøm	Tensio / Å Entelios
Revisjon	BDO AS

Hold deg orientert på <https://vibbo.no/ilsvika-b2>

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ILSVIKA B2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4NELP-YHOET-OU87E-Z7CE2-NG560-1PQUJ



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 19:24:00 UTC



QES



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

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller Penneos revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 21

Penneo Dokumentnøkkel: 4NELP-YHOE1-OU87E-Z7CE2-NG560-1PQUL



ILSVIKA B2
ORG.NR. 984 682 549, KUNDENR. 7031

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 826 816	2 622 840	2 827 000	3 011 000
Andre inntekter	3	1 000	2 600	2 500	2 500
SUM DRIFTSINNEKTER		2 827 816	2 625 440	2 829 500	3 013 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 410	-40 633	-49 698	-45 300
Styrehonorar	5	-136 500	-128 000	-136 500	-143 250
Avskrivninger	11	-24 320	-24 319	0	-24 320
Revisjonshonorar	6	-12 125	-11 477	-14 600	-15 000
Forretningsførerhonorar		-130 380	-124 423	-136 000	-140 000
Konsulenthonorar		-3 510	-2 364	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-654 718	-687 300	-613 900	-648 500
Forsikringer		-470 738	-405 779	-487 000	-517 800
Kommunale avgifter		0	0	-1 000	0
Energi/fyring	8	-237 342	-348 858	-439 000	-416 000
TV-anlegg/bredbånd		-566 997	-502 413	-566 750	-613 080
Andre driftskostnader	9	-250 765	-257 944	-307 500	-306 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 530 805	-2 533 509	-2 756 948	-2 874 750
DRIFTSRESULTAT		297 011	91 931	72 552	138 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	57 978	50 597	44 000	60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		57 978	50 597	44 000	60 000
ÅRSRESULTAT		354 988	142 528	116 552	198 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		354 988	142 528		



ILSVIKA B2
ORG.NR. 984 682 549, KUNDENR. 7031

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1	24 321
SUM ANLEGGSMIDLER		1	24 321
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 773	5 998
Forskuddsbetalte kostnader		147 404	129 764
Andre kortsiktige fordringer	12	25 538	10 136
Driftskonto OBOS-banken		1 202 224	786 004
Skattetrekkkonto OBOS-banken		9 412	4 183
Sparekonto OBOS-banken		291 547	281 721
SUM OMLØPSMIDLER		1 681 899	1 217 806
SUM EIENDELER		1 681 900	1 242 127
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 463 173	1 108 185
SUM EGENKAPITAL		1 463 173	1 108 185
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 265	21 914
Leverandørgjeld		158 711	102 799
Skyldige offentlige avgifter	13	12 398	7 030
Annen kortsiktig gjeld	14	2 353	2 199
SUM KORTSIKTIG GJELD		218 727	133 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 681 900	1 242 127
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.02.2026
STYRET I IISVIKA B2

Kurt Strand /s/

Geir Kristen Olsen /s/

Marit Holien /s/

Sonja Stokke /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 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	2 148 924
Kabel-tv	567 372
Parkering	108 120
Strøm bod	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 826 816

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Parkeringsoblater	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 825
Påløpte feriepenger	-2 353
Arbeidsgiveravgift	-22 232
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 410

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-136 500
SUM STYREHONORAR	-136 500
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 192



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 125
SUM REVISJONSHONORAR	-12 125

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-312 196
Drift/vedlikehold elektro	-6 844
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 484
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 648
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 949
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 964
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 035
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-654 718

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-237 342
SUM ENERGI / FYRING	-237 342

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 700
Container	-7 650
Datautstyr	-5 156
Annet driftsmateriale	-1 716
Vaktmestertjenester	-88 792
Vakthold	-5 374
Renhold ved firmaer	-68 510
Snørydding	-13 846
Gressklipping	-24 110
Andre driftskostnader	-2 372
Trykksaker	-2 637
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 192
Andre kontorkostnader	-9 191
Telefon, annet	-2 235
Porto	-2 400
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 589
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-107
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-250 765

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	45 078
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 726
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 826
Andre renteinntekter	348
SUM FINANSINNTEKTER	57 978



NOTE 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Dørtelefonlegg		
Tilgang 2009	189 822	
Avskrevet tidligere	-189 821	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2023	72 958	
Avskrevet tidligere	-48 638	
Avskrevet i år	-24 320	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -24 320

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil, 4. kvartal 2025	13 127
Strøm til utelys og gjesteparkering 2025	10 855
Andre kortsiktige fordringer	1 556
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 538

NOTE 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrek	-9 412
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 986
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 398

NOTE 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenge	-2 353
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 353



7031 Sameiet Iisvika B2

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Kurt Strand, Mellomila 68

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Marit Holien, Mellomila 64

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Olsen, Mellomila 68 – 1 år

Sonja Stokke, Mellomila 62 – 1 år

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Fredrik Løding, Mellomila 64

D. Som valgkomitémedlem for 2 år foreslås:

Brage Stensønes Blækkan, Mellomila 64

Valgkomitémedlem som ikke er på valg:

Solveig R. Haukø, Mellomila 64 – 1 år

E. Som revisor for 1 år foreslås:

BDO

For valgkomiteen

Solveig Rise Haukø og Marianne Granum

Dato : 11. februar 2026



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 7031 Selskapsnavn: ILSVIKA B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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