



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 921 617
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 267 506	2 240 969
Sum inntekter		2 267 506	2 240 969
Kostnader			
Lønnskostnad		159 564	432 069
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 381	58 381
Annen driftskostnad		1 784 418	1 516 984
Sum kostnader		2 002 363	2 007 434
Driftsresultat		265 143	233 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 897	280
Sum finansinntekter		15 897	280
Annen finanskostnad			296
Sum finanskostnader		0	296
Netto finans		15 897	-16
Ordinært resultat før skattekostnad		281 040	233 519
Ordinært resultat etter skattekostnad		281 040	233 519
Årsresultat		281 040	233 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		281 040	233 519
Sum overføringer og disponeringer		281 040	233 519



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		934 106	992 487
Sum varige driftsmidler		934 106	992 487
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		934 106	992 487
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		909 946	537 023
Sum fordringer		909 946	537 023
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		626 030	711 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		626 030	711 665
Sum omløpsmidler		1 535 976	1 248 688
SUM EIENDELER		2 470 082	2 241 175

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 904 483	1 623 443
Sum opptjent egenkapital		1 904 483	1 623 443
Sum egenkapital		1 904 483	1 623 443
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		550 110	507 139
Skyldige offentlige avgifter		335	21 680
Annen kortsiktig gjeld		15 154	88 912
Sum kortsiktig gjeld		565 599	617 731
Sum gjeld		565 599	617 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 470 082	2 241 174



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 513272

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 921 617
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 987 921 617
EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 267 506	2 240 969
Sum inntekter		2 267 506	2 240 969
Kostnader			
Lønnskostnad		159 564	432 069
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 381	58 381
Annen driftskostnad		1 784 418	1 516 984
Sum kostnader		2 002 363	2 007 434
Driftsresultat		265 143	233 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 897	280
Sum finansinntekter		15 897	280
Annen finanskostnad			296
Sum finanskostnader		0	296
Netto finans		15 897	-16
Ordinært resultat før skattekostnad		281 040	233 519
Ordinært resultat etter skattekostnad		281 040	233 519
Årsresultat		281 040	233 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		281 040	233 519
Sum overføringer og disponeringer		281 040	233 519



Annen egenkapital	1 904 483	1 623 443
Sum opptjent egenkapital	1 904 483	1 623 443
Sum egenkapital	1 904 483	1 623 443
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	550 110	507 139
Skyldige offentlige avgifter	335	21 680
Annen kortsiktig gjeld	15 154	88 912
Sum kortsiktig gjeld	565 599	617 731
Sum gjeld	565 599	617 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 470 082	2 241 174



Organisasjonsnr: 987 921 617
EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.50

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

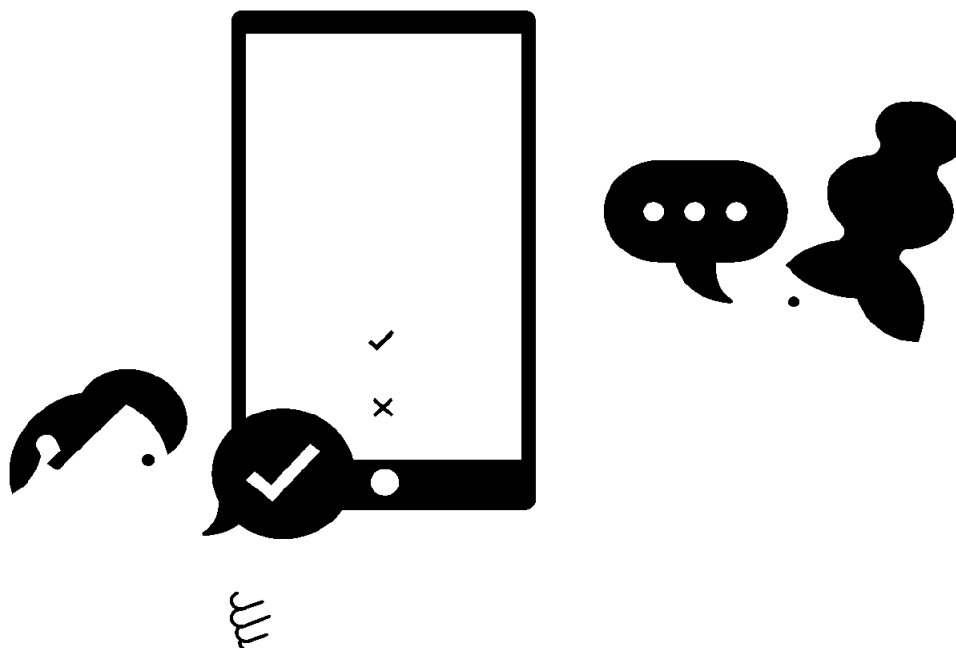
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsmøte 2023

Es Byhagen Sandnes

8. mai 2023

Selskapsnummer: 1796





Velkommen til årsmøte i Es Byhagen Sandnes

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:

8. mai 2023 kl. 14:00, Arnestova.

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.

Annen informasjon

Påfølgende beboer møte etter årsmøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering og nyanskaffelse av kameraovervåking ved innganger, nedkjørsel og strategisk plassert i U1 U2 parkering
8. Ny kledning på høy vegg på fellesareal
9. Anskaffelse av solcellepanel på bygning i Byhagen
10. Vedtektsendring § 7-1
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Es Byhagen Sandnes



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tor Sigve Adolfsen 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Molland (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. 1796 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000,-



Sak 7

Oppgradering og nyanskaffelse av kameraovervåking ved innganger, nedkjørsel og strategisk plassert i U1 U2 parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens kameraovervåking dekker ikke parkering i U1 og U2. Samtidig er det vi har i dag av dårlig og lite brukervennlig karakter. Det er innhentet 2 tilbud .

Styrets innstilling

Styret tilrår at vi investerer i nytt anlegg oppad til max kr 100 000,- inkl moms.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 8

Ny kledning på høy vegg på fellesareal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På årsmøtet for 2021 ble denne sak satt på vent for å få en total befaring av hele bygningsmassen. Det ble gjort og andre ting som ble avdekket var av betydelig mindre kostnadskrevende og blir også fortløpende utbedret. Treveggen er noen steder begynnende forråtnelse. Vi har derfor blitt forelagt flere tilbud om utbedring

Styrets innstilling

Styret tilrår å innstille på at Sindre Riska vår vaktmester, som også har gitt det rimeligste tilbud, om å utbedrer veggen.

Alternative løsninger vil bli nærmere presentert på årsmøtet.

Alternativ består blant annet kun utskifting av eksisterende om mulig, eller bytte til annen løsning, blir presentert.

Styret vil be årsmøtet om en bevilgning oppad til kr 200 000,- inkl moms

Forslag til vedtak

Forslag vedtas



Sak 9

Anskaffelse av solcellepanel på bygning i Byhagen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er inngått en avtale om energi kartlegging for Es Byhagen Sandnes gjennom OBOS. Vi har også gjennom ENOVA fått tilsagn om tilskudd både til kartlegging og kostnadsdekning for tiltak vi kan fremlegge for å få ned strømforbruket.

Styrets innstilling

Styret ber om etter å ha fått inn 3 tilbud å kunne videreføre dette prosjekt. Utgangspunktet for dette vil være at investeringen skal være selvfinansierende .

Styret vil utdype dette nærmere på møtet.

Forslag til vedtak

Forslag vedtas

Sak 10

Vedtektsendring § 7-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ber derfor at vil overholder forskriftene i kapitel VI §41som sier årsmøte skal holdes innen 30. juni.

Dagens vedtekter:

Det øverste organ i sameiet er årsmøte (ref kap VI i LOE). Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned etter skriftlig innkalling med minst fjorten dagers varsel.

Endres til:

Det øverste organ i sameiet er årsmøte (ref kap VI i LOE). Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Forslag til vedtak

Endring av vedtekten godkjennes



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er satt opp i forhold til innstilling fra Valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Sigve Adolfsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Øvstebø
- Bjørnar Nilsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Halvor Hov

Sak 12

Valgkomite

Innstilling

Styret har forspurt Odd Egeli om gjenvalg svar JA

Anne Marit Espedal trekker seg. Styret har spurt Karen Helene Thomassen svar JA

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Karen helene Thomassen
- Odd Egeli



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Sigve Adolfsen	Falsens Gate 7
Styremedlem	Arne Øvstebø	Giljagarden 20
Styremedlem	Bjørn Birkeland	Eidsvollgata 26
Styremedlem	Arnlot Bjelland	Falsens Gate 7
Styremedlem	Bjørnar Nilsen	Storrvegen 46
Varamedlem	Arne Halvor Hov	Falsens Gate 7

Valgkomiteen

Odd Egeli	Eidsvollgata 26
Anne Marit Espedal	Eidsvollgata 26

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post byhagensandnes@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Es Byhagen Sandnes

Sameiet består av 62 seksjoner.

Es Byhagen Sandnes er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987921617, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:

111 78

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

Es Byhagen Sandnes har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid i 2022 for Es Byhagen Sandnes

Sandnes 5 april 2022

Styret har hatt 5 styremøter i 2022

Saker som er utført og arbeides med i 2022:

1. Strøm kostnaden var inne i en viktig og spennende tid for 2022. Vi har vi fortsatt en god avtale for næringsseksjonene og beboerne. I tillegg har beboerdelen støtte fra det offentlige. Det ga oss beboere en strømpris på kr 1,17 alt inklusive.
2. Styret har innhentet tilbud på montering av kameraer i parkering U1 og U2. Dette vil bli fremmet forslag om godkjenning på årsmøtet. Det er også sendt ut til alle beboere i Es Byhagen Sandnes og Sameiet Øglendsparken kontrakts formular for utleie av parkeringsplass.
3. Treveggen mellom 4. og 6. etasje i svalgang ved A inngangen vil det bli fremmet nytt forslag på årsmøtet. Det ble besluttet på sist årsmøte å sammenfatte all utbedring som behøvdtes ta fatt på bygget, for å se på den totale kostnadsrammen. Sindre Riska sammen med styremedlem Bjørn Birkeland har hatt en total gjennomgang av bygningsmassen. Konklusjonen var at det var stort sett mindre utbedringer som kunne tas fremover i tid uten for store kostnader.
4. Vi hadde i 2022 en større undersøkelse med langtids testing av Radon på tomten vår. Det viste seg å være av beskjedne karakter, godt innenfor kravene.
5. Styret har gjennom OBOS forvaltning inngått en avtale om støtte fra Enova til å montere solcellepanel på taket. Gjennom vår søknad har vi i første rekke fått støtte på utredningskostnad gjennom OBOS. Utredningen vil gi svar på om vi vil få en støtte til kostnadene ved selve monteringen. Det avhenger av utbedringsgraden av strøm reduksjon på bygget. Saken vil bli fremmet på årsmøtet, om å videreføre prosjektet.

Styret i Byhagen Sandnes



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 970 377,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i SANDNES kommune

I budsjettet er det tatt høyde for en økning på 6,5%, men i hovedsak blir dette viderefakturert beboerne.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Byhagen Sandnes.

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 2023.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022, og av dets resultater 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 490 Årsrapport og årsregnskap.pdf



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 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>.

Oslo, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

ORG.NR. 987 921 617, KUNDENR. 1796

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 166 852	2 225 682	2 225 682	2 340 000
Andre inntekter	3	100 654	15 287	15 000	24 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 267 506	2 240 969	2 240 682	2 364 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 564	-335 069	-13 677	-13 953
Styrehonorar	5	-99 000	-97 000	-97 000	-99 000
Avskrivninger	12	-58 381	-58 381	-50 000	0
Revisjonshonorar	6	-33 438	-18 250	-15 000	-18 500
Forretningsførerhonorar		-122 550	-230 524	-120 500	-128 675
Konsulenthonorar	7	-50 194	-14 163	-30 000	-45 500
Drift og vedlikehold	8	-241 779	-354 923	-500 000	-485 800
Forsikringer		-216 731	-231 243	-240 000	-221 107
Kommunale avgifter	9	-52 577	-57 220	-65 000	-25 400
Energi/fyring		-86 553	-55 109	-125 000	-30 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-318 513	-302 800	-293 700	-327 640
Andre driftskostnader	10	-662 084	-252 753	-450 000	-697 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 002 363	-2 007 434	-1 999 877	-2 093 225
DRIFTSRESULTAT		265 143	233 535	240 805	270 775
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 897	280	0	0
Finanskostnader		0	-296	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 897	-16	0	0
ÅRSRESULTAT		281 040	233 519	240 805	270 775
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		281 040	233 519		





EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

ORG.NR. 987 921 617, KUNDENR. 1796

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	934 106	992 487
SUM ANLEGGSMIDLER		934 106	992 487
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 625	151 783
Forskuddsbetalte kostnader		116 709	116 388
Andre kortsiktige fordringer	13	62 337	117 319
Energiavregning	15	708 327	142 288
Underregnskap	17	18 948	9 245
Driftskonto OBOS-banken		274 140	377 901
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	13 484
Sparekonto OBOS-banken		259 372	320 280
Sparekonto OBOS-banken II		92 518	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 535 976	1 248 687
SUM EIENDELER		2 470 082	2 241 174
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 904 483	1 623 443
SUM EGENKAPITAL		1 904 483	1 623 443
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 807	38 222
Leverandørgjeld		550 110	507 139
Skyldige offentlige avgifter	14	335	21 680
Garasjeregnskap	16	6 995	811
Annen kortsiktig gjeld	18	4 352	49 878
SUM KORTSIKTIG GJELD		565 599	617 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 470 082	2 241 174
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Sandnes , 29.03.2023

Styret i Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes

Tor Sigve Adolfsen /s/

Arne Øvstebø /s/

Bjørn Birkeland /s/

Arnljot Bjelland /s/

Bjørnar Nilsen /s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	568 728
Innbet forvaltning	315 012
Kabel-tv/internett	307 344
Felleskostnader BOAS	279 600
Garasje	198 780
Felleskostnader Spar	169 200
Parkering	149 760
Arnastova	136 800
Felleskostnader næring 1-4	28 776
Felleskostnader Trimoteket	12 852
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 166 852

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie fellesrom, Arnastova	35 201
Tilkobling EI-bil lader	4 000
Avsluttet ekstern bankkonto, velforening	61 453
SUM ANDRE INNETEKTER	100 654



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

Ordinær lønn, fast ansatte	-36 270
Påløpte feriepenge	-4 352
Fri bil, tlf etc.	-469
Naturalytelser speilkonto	291
Arbeidsgiveravgift	-19 753
Pensjonskostnader	0
Yrkesskadeforsikring	-10
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 564

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 99 000.

I tillegg har styret fått dekket servering på styremøte for kr 947, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 33 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 588
Aabrekk regnskap AS	-8 606
SUM KONSULENTHONORAR	-50 194

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 782
Drift/vedlikehold VVS	-1 625
Drift/vedlikehold elektro	-31 204
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 716
Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 594
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 851
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 375
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 631
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-241 779

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-4 719
Kommunale avgifter	-47 858
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-52 577



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

Container	-3 190
Lyspærer og sikringer	-373
Vaktmestertjenester	-492 327
Vakthold	-11 170
Renhold ved firmaer	-134 463
Snørydding	-2 844
Andre fremmede tjenester	-790
Kontor- og datarekvisita	-1 411
Trykksaker	-1 566
Andre kostnader tillitsvalgte	-947
Andre kontorkostnader	0
Bilgodtgjørelse	-1 176
Reisekostnader	-120
Gaver	-249
Bank- og kortgebyr	-3 324
Velferdskostnader	-8 134
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-662 084

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	852
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 715
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 188
Andre renteinntekter	12 142
SUM FINANSINNEKTER	15 897

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Leilighet, Arnestova	
Tilgang 2019	1 405 813
Avskrevet tidligere	-413 326
Avskrevet i år	-58 381
	934 106
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	934 106

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-58 381****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode fra eiere vannvakt	8 925
Avregning administrasjonskostnader 2022	35 268
Utleie fellesrom desember 2022, innbetalt januar 2023	4 500
Avregning kabel-tv 2022	13 644
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	62 337



**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-335
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-335

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 181 400
SUM INNETEKTER	-2 181 400

KOSTNADER

Strøm	2 973 971
SUM KOSTNADER	2 973 971

Avregning ved flytting	2 309
Andel boligselskap, overført til resultat	-86 553

SUM ENERGIAVREGNING	708 327
----------------------------	----------------

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.

NOTE: 16**GARASJEREGNSKAP**

Innbetalt à konto	-24 840
Renhold v/firmaer	13 927
Heiskostnader	3 917
SUM GARASJEREGNSKAP	-6 995

NOTE: 17**UNDERREGNSKAP KOMMUNALE AVGIFTER**

Innbetalt à konto	-690 036
Kostnad sameiet, overført resultat	-53 368
Vann og avløpsavgift	573 152
Renovasjonsavgift	189 200
SUM UNDERREGNSKAP 1	18 948





NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-4 352

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-4 352





1796 - ES BYHAGEN SANDNES - ES BYHAGEN SANDNES

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022

Telest	Bolig	BOAS	Spær	Trimmet	Parkering	Næring 1-4	Sum
DRIFTSINNEKTER:							
INNR. FELLESKOSTN.	1 292 318	284 681	174 281	17 933	348 540	49 099	2 166 852
ANDRE INNEKTER	96 654	0	0	0	4 000	0	100 654
SUM DRIFTSINNEKTER	1 388 972	284 681	174 281	17 933	352 540	49 099	2 267 506
DRIFTSKOSTNADER:							
PERSONALKOSTNADER	-42 692	-11 828	-1 560	-1 266	-2 320	-896	-60 563
STYREHONORAR	-87 823	-1 594	-1 594	-1 594	0	-6 395	-99 000
AVSKRIVNINGER	-58 381	0	0	0	0	0	-58 381
REVISJONSHONORAR	-29 662	-539	-538	-538	0	-2 160	-33 438
FORR.FØRERHONORAR	-108 714	-1 973	-1 973	-1 973	0	-7 917	-122 550
KONSULENTHONORAR	-44 527	-808	-808	-808	0	-3 243	-50 194
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-123 802	-73 537	-27 294	-2 748	-1 631	-12 767	-241 779
FORSIKRINGER	-88 058	-62 939	-13 979	-2 666	-49 090	0	-216 731
KOMMUNALE AVGIFTER	-2 150	-1 540	-440	-84	-47 858	-505	-52 577
ENERGI / FYRING	-16 505	-3 741	-1 434	0	-38 311	-26 562	-86 553
KABEL- / TV-ANLEGG	-318 513	0	0	0	0	0	-318 513
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-365 148	-222 560	-19 133	-3 816	-32 461	-18 967	-662 084
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 285 975	-381 058	-68 753	-15 493	-171 671	-79 413	-2 002 363
DRIFTSRESULTAT:	102 997	-96 377	105 528	2 440	180 869	-30 314	265 143
FINANSINNEKT/KOSTNAD							
FINANSINNEKTER	7 358	5 118	1 462	281	0	1 678	15 897
RES. FINANSINNT/KOSTN.	7 358	5 118	1 462	281	0	1 678	15 897
RESULTAT	110 354	-91 258	106 990	2 721	180 869	-28 635	281 040



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20850250. 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.05.23

Selskapsnummer: 1796 **Selskapsnavn:** Es Byhagen Sandnes

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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