



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 215 626
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EVANGTUNET
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 054 253	1 143 779
Sum inntekter		1 054 253	1 143 779
Kostnader			
Lønnskostnad		61 614	61 614
Annen driftskostnad		839 078	884 832
Sum kostnader		900 692	946 446
Driftsresultat		153 562	197 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 212	1 083
Sum finansinntekter		5 212	1 083
Annen finanskostnad		333	334
Sum finanskostnader		333	334
Netto finans		4 879	749
Ordinært resultat før skattekostnad		158 441	198 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		158 441	198 082
Årsresultat		158 441	198 082
Totalresultat		158 441	198 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 441	198 082
Sum overføringer og disponeringer		158 441	198 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 276	-31 268
Andre fordringer		194 314	211 883
Sum fordringer		197 590	180 615
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 072 568	839 582
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 072 568	839 582
Sum omløpsmidler		1 270 158	1 020 198
SUM EIENDELER		1 270 158	1 020 198

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		1 140 017	981 576
Sum opptjent egenkapital		1 140 017	981 576
Sum egenkapital		1 140 017	981 576
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		113 125	6 098
Annen kortsiktig gjeld		17 015	32 523
Sum kortsiktig gjeld		130 140	38 621
Sum gjeld		130 140	38 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 270 158	1 020 198



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467699

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 215 626
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EVANGTUNET
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 922 215 626
BOLIGSAMEIET EVANGTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 054 253	1 143 779
Sum inntekter		1 054 253	1 143 779
Kostnader			
Lønnskostnad		61 614	61 614
Annen driftskostnad		839 078	884 832
Sum kostnader		900 692	946 446
Driftsresultat		153 562	197 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 212	1 083
Sum finansinntekter		5 212	1 083
Annen finanskostnad		333	334
Sum finanskostnader		333	334
Netto finans		4 879	749
Ordinært resultat før skattekostnad		158 441	198 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		158 441	198 082
Årsresultat		158 441	198 082
Totalresultat		158 441	198 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 441	198 082
Sum overføringer og disponeringer		158 441	198 082



Organisasjonsnr: 922 215 626
BOLIGSAMEIET EVANGTUNET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 276	-31 268
Andre fordringer		194 314	211 883
Sum fordringer		197 590	180 615
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 072 568	839 582
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 072 568	839 582
Sum omløpsmidler		1 270 158	1 020 198
SUM EIENDELER		1 270 158	1 020 198
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 140 017	981 576
Sum opptjent egenkapital		1 140 017	981 576



Sum egenkapital	1 140 017	981 576
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	113 125	6 098
Annen kortsiktig gjeld	17 015	32 523
Sum kortsiktig gjeld	130 140	38 621
Sum gjeld	130 140	38 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 270 158	1 020 198



Organisasjonsnr: 922 215 626
BOLIGSAMEIET EVANGTUNET

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



Årsmøte 2023

Boligsameiet Evangtunet

26. april 2023

Selskapsnummer: 7934





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Evangtunet

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:

26. april 2023 kl. 18:00, Nes Kulturhus, Skolegata 10, 2150 Årnes.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Forslag til endring av §20 – Bygningsmessige arbeider, punkt 1
5. Forslag til endring av §20 – Bygningsmessige arbeider, punkt 2
6. Forslag til endring av §20 – Varmepumper
7. Forslag til endring av §20 – Brannsikre skap til gasspeis
8. Forslag til endring av §20 – Elektrisk innstallasjon på undersiden av balkonger
9. Beplantning
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Evangtunet



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2022, på kr. 158.441 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2022/2023, foreslås satt til kr 54.000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 54.000

Sak 4

Forslag til endring av §20 – Bygningsmessige arbeider, punkt 1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært et krav fra eiere i første etasje at alt bygningsmessig (varmepumper, brannsikre skap etc.) skal plasseres på balkongen og ikke på husveggen. Ettersom de ordinære balkongene er små, foreslås denne teksten slik at de som har lyst kan bygge ut dersom de får det godkjent av Styret og kommunen når tegninger foreligger.

Balkonger kan utvides med 1 m utover og 1 m til venstre. Ordinær saksgang i kommunen forutsettes. Det forutsettes at utvidelse kan gjøres uten stolper eller annen forankring i bakken.

Dersom det ønskes avvik fra denne bestemmelsen skal det forelegges årsmøtet for vedtak. Dette punktet gjelder ikke for de 3 utvidede leilighetene som har store balkonger.

Styrets innstilling

Styret anbefaler denne løsningen

Forslag til vedtak

Tillegg til avsnitt 1 – 1. Balkonger kan utvides med 1 m utover og 1 m til venstre. Ordinær saksgang i kommunen forutsettes. Det forutsettes at utvidelse kan gjøres uten stolper eller annen forankring i bakken. Dersom det ønskes avvik fra denne bestemmelsen skal det forelegges årsmøtet for vedtak. Dette punktet gjelder ikke for de 3 utvidede leilighetene som har store balkonger.

Sak 5

Forslag til endring av §20 – Bygningsmessige arbeider, punkt 2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har ikke lykket med en omforent plan for området slik §20 i vedtektene forutsetter. Størrelsen på markterrassene har vært omstridt. Det bør derfor stemmes over.

Styrets innstilling



Styret støtter dette vedtaket.

Forslag til vedtak

Det kan bygges markterrasser langs husveggen, 4 x 3,5 m. Hver seksjon (rekke) må bli enige om legger og størrelser slik at rekken blir mest mulig homogen.- Seksjonsplaner med tegninger og signaturer skal sendes Styret for dokumentasjon og forsikringsforhold.

Sak 6

Forslag til endring av §20 – Varmepumper

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er tidligere vedtatt med alminnelig flertall følgende bestemmelser som nå ønskes tatt inn i vedtektene:

Styrets innstilling

Styret anbefaler dette. Det er ikke ønskelig med utedelen / skap utvendig som forstyrrer helhetsbildet av sameiet.

Forslag til vedtak

Varmepumper: Kan monteres og skal settes på opprinnelig terrasse eller balkong. Det er ikke tillatt å montere den på markterrassen. Rør etc skal males i samme farge som veggen.

Sak 7

Forslag til endring av §20 – Brannsikre skap til gasspeis

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er tidligere vedtatt med alminnelig flertall følgende bestemmelser som nå ønskes tatt inn i vedtektene

Styrets innstilling

Styret anbefaler dette vedtaket.

Forslag til vedtak

Brannsikre skap til gasspeis monteres enten inne i leiligheten eller på opprinnelig terrasse eller balkong.



Sak 8

Forslag til endring av §20 – Elektrisk innstallasjon på undersiden av balkonger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har observert, som del av HMS rutine, at det er noen beboere i 1. etasje som har panelt og installert belysning i balkongens underside. Ettersom alle faste endringer utendørs skal enten være en del av seksjonsplaner eller eksplisitt tillatt, så ønsker Styret nå å tydeliggjøre at dette ikke er lov. De som har gjort dette, må ta det bort og sette undersiden av balkongen tilbake til opprinnelig tilstand.

Styrets innstilling

Styret mener denne saken er viktig. Balkongen tilhører 2. etasje og kan ikke bare "disponeres" av 1. etasje.

Forslag til vedtak

Det er ikke tillatt å panele eller montere elektriske installasjoner på undersiden av balkongene uten godkjenning fra Styret. Iht §20 skal slik aktivitet være del av seksjonsplan og godkjennes av Styret.

Sak 9

Beplantning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er tidligere vedtatt med alminnelig flertall følgende bestemmelser som nå ønskes lagt til i husordensreglenes § pkt 2

Styrets innstilling

Styrets anbefaler at dette blir rettesnor for seksjonsplanene

Forslag til vedtak

Beplantning skal ikke være til sjenanse for naboene og maksimal høyde på planter er 1,8 meter.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for 1 år
- To styremedlemmer for 2 år
- Ett varamedlem for 1 år

Innstilling

Det er ikke kommet inn noen forslag / kandidater til Styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elin Hjelmaas
Gjenvalg - vil ferdigstille det vi nå har på gang

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tor Erik Hagen
Jeg ønsker å være med på å fullføre det vi har startet opp i nåværende periode.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



BOLIGSAMEIET EVANGTUNET

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elin Hjelmaas	Evangtunet 10	2022 – 2023
Styremedlem	Jan Tore Åsmann	Evangtunet 53	2022 – 2024
Styremedlem	Tor Erik Hagen	Evangtunet 24	2021 – 2023
Styremedlem	Terje Ottesen	Evangtunet 23	2021 – 2023
Styremedlem	Ronny Rusten Ulverud	Evangtunet 16	2022 – 2024

Varamedlem	Ida-Elisabeth Thorsen	Evangtunet 37	2022 – 2023
------------	-----------------------	---------------	-------------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post boligsameiet-Evangtunet@styrerrommet.no, fysisk postkasse på carport eller via Boligsameiet Evangtunets Vibbo side.

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 Boligsameiet Evangtunet

Sameiet består av 54 seksjoner.

Boligsameiet Evangtunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922215626, og ligger i Nes kommune

Gårds- og bruksnummer:

170 94

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

Boligsameiet Evangtunet 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

Styret fikk en vanskelig start ettersom Styreleder valgte å fratre 14 dager etter årsmøtet. I løpet av mai måned fikk styret ut et forslag til avstemming om nytt styre og konstituerte seg i slutten av juni.

Styrets arbeid dette året har vært følgende:

Utvidelse av anlegget for lading av elbiler

- Teknisk løsning er valgt
- Leverandør er valgt
- Arbeidet er i gang
- Det gjenstår å etablere avregning som er så automatisert som mulig. OBOS arbeider med en løsning som skal gjøre det mulig å spesifisere ladekost på fellesomkostningene. Vi håper at den løsningen og de data vi har sammenfaller slik at det er den løsningen vi går videre med. Arbeid pågår
- Ladestasjon for gjester / tilfeldig lading – Ladestasjon vil bli satt opp. Det arbeides med hvordan man kan dele ut RFID kort slik at avregning gjøres iht forrige punkt

HMS arbeid som del av faste rutiner

- HMS runde utført
- Feil meldt til Trysilhus
- Oppfølging er under etablering

Fordeling av arbeidsoppgaver internt i Styret

- Oppgaver fordelt og publisert på Vibbo

Generelt arbeid:

- Vi har avtaler om brøyting og plenklipping
- Vi planlegger dugnad for uteområdene
- Vi har ikke kommet langt nok med vedlikholdsplanene men har aktiviteter på gang



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.

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 1.140.017.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 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 Boligsameiet Evangtunet.

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 en økning av felleskostnadene (likt) med kr. 100,- pr. mnd fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Evangtunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Evangtunet 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 regnskapsfører selskap. Årsrapport til styret, 922215626, 2022, 1 av 24, www.boligsameiet.no/pdf



BOLIGSAMEIET EVANGTUNET



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, 28. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET EVANGTUNET

BOLIGSAMEIET EVANGTUNET
ORG.NR. 922 215 626, KUNDENR. 7934

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 037 004	960 914	1 037 000	1 102 000
Andre inntekter	3	17 249	182 865	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 054 253	1 143 779	1 157 000	1 222 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 614	-7 614	-7 614	-7 614
Styrehonorar	5	-54 000	-54 000	-54 000	-54 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-5 045	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-96 120	-85 460	-96 100	-100 000
Konsulenthonorar	7	-15 309	-4 506	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-136 475	-371 006	-440 000	-77 000
Forsikringer		-142 343	-115 211	-148 000	-150 000
Energi/fyring	9	-49 271	-22 181	-15 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-266 751	-225 390	-255 000	-256 000
Andre driftskostnader	10	-124 810	-56 032	-60 000	-115 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-900 692	-946 446	-1 090 714	-799 614
DRIFTSRESULTAT		153 562	197 333	66 286	422 386
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 212	1 083	0	0
Finanskostnader	12	-333	-334	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 879	749	0	0
ÅRSRESULTAT		158 441	198 083	66 286	422 386
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		158 441	198 083		



BOLIGSAMEIET EVANGTUNET

BOLIGSAMEIET EVANGTUNET ORG.NR. 922 215 626, KUNDENR. 7934

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		3 276	1 255
Forskuddsbetalte kostnader		194 314	179 360
Driftskonto OBOS-banken		567 259	338 469
Sparekonto OBOS-banken		505 309	501 113
SUM OMLØPSMIDLER		1 270 158	1 020 198
SUM EIENDELER		1 270 158	1 020 198
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 140 017	981 576
SUM EGENKAPITAL		1 140 017	981 576
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 945	32 523
Leverandørgjeld		113 125	6 098
Annen kortsiktig gjeld	13	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 140	38 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 270 158	1 020 198
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nes, 27.03.2023

Styret i Boligsameiet Evangtunet

Elin Hjelmaas /s/ Tor Erik Hagen /s/ Ronny Rusten Ulverud /s/

Terje Ottesen /s/ Jan Tore Åsmann /s/



BOLIGSAMEIET EVANGTUNET

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader likt	421 200
Felleskostnader brøk	296 340
TV/bredbånd	254 664
Parkering	64 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 037 004

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	52
Nettinnbetalinger	17 197
SUM ANDRE INNETEKTER	17 249

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 614
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 614

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.



BOLIGSAMEIET EVANGTUNET

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 54 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -15 309

SUM KONSULENTHONORAR -15 309

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -104 963

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -13 620

Drift/vedlikehold fellesanlegg -5 355

Egenandel forsikring -12 000

Kostnader dugnader -537

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -136 475

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -49 271

SUM ENERGI / FYRING -49 271

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie -3 635

Datautstyr -5 998

Snørydding -54 625

Gressklipping -49 250

Andre fremmede tjenester -1 248

Kontor- og datarekvisita -199

Trykksaker -2 207

Møter, kurs, oppdateringer mv. -990

Andre kontorkostnader -510

Porto -2 160

Vedlikehold biler/maskiner -932

Bank- og kortgebyr -3 057

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -124 810



BOLIGSAMEIET EVANGTUNET

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	893
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 196
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	123
SUM FINANSINNEKTER	5 212

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-333
SUM FINANSKOSTNADER	-333

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Felleskostnader - purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6811501. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, og det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må det repareres eller erstattes.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



ÅRSMØTE 2023

STYRETS GJENNOMGANG AV MATERIALET OG SAKER TIL AVSTEMMING

STYRETS ARBEID OG VEIEN VIDERE

- Styret har hatt en god periode og er nå i normal drift
 - Elbil ladeanlegg er på plass
 - Automatisk fakturering er under arbeid
- Økonomien er god for daglig drift
- Avtaler på plass både for plenklipping og snøbrøyting
 - Dugnad for luking, fjerning av grus fra plener og generelt vedlikehold er planlagt
- Vedlikeholdskostnader er en bekymring



STYRETS ARBEIDER FREMOVER

- Styret bør holde 4-6 møter pr år. Det meste går automatisk med Styrommet-appen.
- Oppgaver fremover:
 - Reforhandling av Telenor-avtalen er mulig fra neste år
 - Maling av bygningsmassen innen 2-4 år
- Det er ingen som har meldt seg som kandidat til styret, og ingen som har meldt seg som kandidat til styreleder.
 - Ettersom Styreleder tar gjenvalg for 1 år og T.E. Hagen tar gjenvalg for 2 år er det ingen krise nå.
 - Neste årsmøte vil det da kun være T.E. Hagen som ikke er på valg. Det antas at dersom det må leies inn eksternt Styreleder pluss et eksternt styremedlem så vil det bety en økning på husleien på ca 300-400 kroner i måneden. Dersom det ikke kommer inn forslag på kandidater på Styreleder og styremedlem innen 1. mars 2024 vil sittende styre måtte engasjere eksterne som så blir presentert på årsmøtet i 2024.

KOMITEER – FORSLAG FRA BEBOERE

- Dugnadskomite – organisere dugnader
 - Etablere en komite som skal organisere dugnader og annet arbeid
 - Styret er positiv til en slik komite. Når komiteen har rekruttert medlemmer bør de bli enige om en formålsparagraf og hvordan de tenker at komiteen skal arbeide. Hvor mange medlemmer, hvor ofte skal det holdes møter, referater etc.
 - Dersom komiteen har behov for penger, må de fortelle hva de skal bruke penger til og hvor mye. Styret vil normalt være positiv til å bevilge pengene
- Sosialkomite – organisere sammenkomster
 - Bør etableres og organiseres etter samme mal som Dugnadskomiteen.



TILLEGG TIL VEDTEKTENES §20

- Alle har signert på vedtektene som del av kjøpsavtalen. § 20:
 - Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplattning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje **etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.**
 - Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, **må godkjennes av styret** før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.
- Styret har siden opprettelsen søkt å få den enkelte seksjon til å bli enige om en samlet plan. Det har vi ikke lyktes med. Det forrige styret har godkjent noen planer, men det finnes ikke dokumentasjon / referat som dokumenterer dette.

- Styret foreslår derfor å legge inn i vedtektene de ting som ble vedtatt ved alminnelig flertall på årsmøtet 2021. Dette omfatter:
 - Mulig utvidelse av balkonger
 - Dette er pt kun en vedtektsendring. Det er usikkert om slik utvidelse vil bli godkjent av kommunen, det er mulig at det blir så dyrt at det er uaktuelt. Men det bør ikke være sameiet som står i veien for en slik utvidelse.
 - Fastslå maksimal størrelse på markterrasser.
 - Levegger etc må tas inn i seksjonsplanene. Ingen er nødt til å bygge markterrasser; det er valgfritt å sette opp levegger. Bygges det markterrasser må det være innenfor maksimal størrelse. Settes det opp levegger bør hver seksjon være enige om hvordan se skal se ut slik at det blir mest mulig homogent.
 - Plassering av varmepumper og brannsikre skap (gjelder både 1. og 2. etasje)
 - Alt arbeid på utsiden av bygningene forutsetter omforent plan for seksjonen som skal godkjennes av Styret
- Dersom disse elementene ikke får 2/3 flertall på årsmøtet må vi anse det som allerede er bygget som underkjent av årsmøtet og nye seksjonsplaner må lages for godkjenning av årsmøtet 2024.



SEKSJONSPLANER

- Det er to grunner til å lage seksjonsplaner:
 - Det gir sameiet en oversikt over hva som er tenkt bygget / satt opp. Det kan påvirke forsikringen for Sameiet
 - Det tvinger de som bor i seksjonen til å diskutere hvordan de vil ha det
- Seksjonsplanen skal beskrive leegger, gjerder, belysning etc.
- Seksjonsplanene skal godkjennes av Styret
 - Dersom det er enighet i seksjonen er det naturlig at Styret godkjenner
 - Dersom det er uenighet i seksjonen bør Styret inviteres inn i diskusjonen. Det skal ikke være mulig at 1 eller 2 beboere blokkerer hele planen
 - Styret legger seksjonsplanene inn i Styrevernet slik at det er sporbarhet i hva som har vært behandlet og konklusjonen

VEDLIKEHOLDSFOND - MALING

- Den første store vedlikeholdsoppgaven blir maling av bygningsmassen.
 - Nåværende maling har ikke ønsket kvalitet. Varighet er beregnet til 6-7 år
 - Første innflytting var Q4-2018. Maling må derfor på agendaen
 - Antatt pris for 1 strøk er 1 million kroner
- Det er beboers ansvar å vedlikeholde balkonger, trapper og rekkverk. Hvis det velges beis bør det beises hvert 2. år. Hvis det velges olje bør det oljes minst en gang hvert år.
- Antakelse: Bygningsmassen må males minimum hvert 12 år.
 - 2 strøk maling antas å koste 2 millioner kroner
 - Dersom dette stemmer, bør vi øke husleien med 300 kroner / måneden fra neste år for å kunne dekke dette
 - Da har vi fremdeles ingen buffer for de store kostnadene som først kommer om 20-30 år. De som kjøper leiligheter på Evangtunet om 5-10 år vil nok be om rapport fra forretningsfører på hvordan vedlikeholdet finansieres. Dette kan få betydning for salgbarhet og pris for leilighetene.



REGISTRERINGSBLANKETT For årsmøte

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

Signatur – eier

Dato:

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut. Fullmakten må være en blankofullmakt.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte i

Boligsameiet Evangtunet

Signatur – fullmektig:

Dato:



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.