



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 087 083  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: DEVOLDHAGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

### 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, 22.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 551 779	1 185 845
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 551 779</b>	<b>1 185 845</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		25 102	151 074
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 461	
Annen driftskostnad		4 368 025	1 250 942
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 401 588</b>	<b>1 402 016</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>150 191</b>	<b>-216 171</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 813	607
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 813</b>	<b>607</b>
Annen finanskostnad		75 786	60 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>75 786</b>	<b>60 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-69 973</b>	<b>-59 997</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>80 218</b>	<b>-276 168</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>80 218</b>	<b>-276 168</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>80 218</b>	<b>-276 168</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>80 218</b>	<b>-276 168</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 218	-276 168
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>80 218</b>	<b>-276 168</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		64 049	
Sum varige driftsmidler		64 049	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 049	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			7 844
Andre fordringer		22 765	81 105
Sum fordringer		22 765	88 950
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		210 334	311 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		210 334	311 236
Sum omløpsmidler		233 099	400 185
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>297 148</b>	<b>400 185</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 183 950	1 264 168
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 183 950</b>	<b>-1 264 168</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 183 950</b>	<b>-1 264 168</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 452 936	1 562 515
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 452 936</b>	<b>1 562 515</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 452 936</b>	<b>1 562 515</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		497	343
Leverandørgjeld		21 608	87 309
Skyldige offentlige avgifter			65
Annen kortsiktig gjeld		6 056	14 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 162</b>	<b>101 838</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 481 098</b>	<b>1 664 353</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>297 148</b>	<b>400 185</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383051

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 087 083  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: DEVOLDHAGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

#### 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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 985 087 083  
DEVOLDHAGEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 551 779	1 185 845
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 551 779</b>	<b>1 185 845</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		25 102	151 074
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 461	
Annen driftskostnad		4 368 025	1 250 942
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 401 588</b>	<b>1 402 016</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>150 191</b>	<b>-216 171</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 813	607
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 813</b>	<b>607</b>
Annen finanskostnad		75 786	60 604
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>75 786</b>	<b>60 604</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-69 973</b>	<b>-59 997</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>80 218</b>	<b>-276 168</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>80 218</b>	<b>-276 168</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>80 218</b>	<b>-276 168</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>80 218</b>	<b>-276 168</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		80 218	-276 168
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>80 218</b>	<b>-276 168</b>



Organisasjonsnr: 985 087 083  
DEVOLDHAGEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		64 049	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		64 049	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			7 844
Andre fordringer		22 765	81 105
Sum fordringer		22 765	88 950
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		210 334	311 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		210 334	311 236
Sum omløpsmidler		233 099	400 185
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>297 148</b>	<b>400 185</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 183 950	1 264 168
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 183 950</b>	<b>-1 264 168</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 183 950</b>	<b>-1 264 168</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 452 936	1 562 515
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 452 936</b>	<b>1 562 515</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 452 936</b>	<b>1 562 515</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	497	343
Leverandørgjeld	21 608	87 309
Skyldige offentlige avgifter		65
Annen kortsiktig gjeld	6 056	14 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>28 162</b>	<b>101 838</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 481 098</b>	<b>1 664 353</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>297 148</b>	<b>400 185</b>



Organisasjonsnr: 985 087 083  
DEVOLDHAGEN BOLIGSAMEIE

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

Devoldhagen Boligsameie

19. april 2023

Selskapsnummer: 6558





## Velkommen til årsmøte i Devoldhagen Boligsameie

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:

19. april 2023 kl. 17:30, Obos sine lokaler i Ystenesgt. 6.

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Devoldhagen Boligsameie**



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 6558 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000.

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Andreassen Hagen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arve Dyb
- Kristin Andreassen Hagen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gerd Vartdal Hansen	Einarvikgata 5
Styremedlem	Jon Ervik	Einarvikgata 5
Styremedlem	Knut Jarle Gjerde	Einarvikgata 5
Styremedlem	Kristin Andreassen Hagen	Einarvikgata 5
Varamedlem	Arve Dyb	Einarvikgata 5

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Devoldhagen Boligsameie

Sameiet består av 22 seksjoner.

Devoldhagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985087083, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

201 823

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

Devoldhagen Boligsameie 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 E&Y AS avd. Ålesund.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i 2022 og behandlet 29 saker.

Vårdugnad for vedlikehold av hagen og området rundt Devoldhagen Boligsameie er gjennomført i mai. I år hadde vi også en sommerdugnad og en høstdugnad med veldig godt oppmøte. Tusen takk for det.

Fordelte uker med plenklipping har ikke vært organisert i 2022 da vi har kjøpt robotklippere. Gressklipping utover det har blitt foretatt av flere eiere, tusen takk for jobben som blir gjort for at hagen og området rundt har blitt fint.

### Av viktige saker å markere er:

- Utarbeidet skjema som henger på oppslagstavla i 1.etg., den viser hvem som skal kontaktes hvis noe har gått i stykker/eller noe er galt.
- Orienterert seksjonseiere og leietakere om appen VIBBO og delt ut brosjyrer. Dette for at det skal være lettere for styret og seksjonseiere å gå ut med, samt få informasjon. Her er også leieboere inne og får info.
- Anskaffet parkering forbudt skilt som er hengt opp ved inngang og garasje.
- 01.07.2022 var fiber inn til alle leiligheter ferdig.
- Fikk ny radiomottaker og nye håndsendere til garasjeporten uten kostnad for den enkelte eierseksjon.
- To robotklippere ble innkjøpt til sameiet + ladepunkt til disse.
- Skiftet til ledlys m/sensor i gangene samt skiftet ledninger i lyspunktene p.g.a. morkne og brannfarlige ledninger.
- Skiftet rekkeklemmer i sikringsskapet nede i kjelleren som også var morkne. (Brannfarlig)
- Skiftet netting foran sjalusiene i garasjen. Takk til to eiere som utførte denne jobben
- Skiftet vindu-/verandadører i alle leiligheter samt dører ut til svalganger og hagen. I tillegg 8 utgangsdører til leiligheter som vender mot hagen.

### **REGNSKAP PROSJEKT VINDU, UTGANGSDØRER TIL LEILIGHETER MOT HAGEN SAMT VERANDADØRER OG SVALGANGSDØRER**

Innskudd fra eiere	3 183 870
Kostnad vindu og verandadører (Her er også låser)	2 964 736
Mindre kostnad «overskudd»	-219 134
Nye ytterdører/svalgangsdører	475 525
Samlet kostnad dører og vinduer 2022	3 440 261
Tatt fra sparekonto	256 391
Sameiet sparte 280000 i 2022	

### Oppgaver i Devoldhagen Boligsameie i 2023:

- Reperasjon av lekkasje i forbindelse med takkuppel i 1.etg.
- Skifte til ledlys i nødutgangene.
- Skifte vinduet oppe på loftet.
- Maling i tak (og evt. vegger) i gangene.
- Evt. betale ned lånet i OBOSbanken fortere.



## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utfakturert innskudd for vindusprosjekt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til vindusprosjekt.

### 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 204 937.



## 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 ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med en økning på 6,5% av kommunale avgifter for 2023.

### 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 Devoldhagen Boligsameie.

### Lån

Devoldhagen Boligsameie har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4% i 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, Daagården  
6010 Alesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Devoldhagen Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Devoldhagen Boligsameie 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i boligsameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



## 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 21. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: CX2QB-DSPEN-LYP16-EXE08-4#IKV-ADA33



Devoldhagen Boligsameie

## DEVOLDHAGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 985 087 083, KUNDENR. 6558

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 355 343	1 174 792	1 350 000	1 377 000
Ladeinntekter EL-bil		5 765	0	0	3 576
Andre inntekter	3	3 190 671	11 053	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 551 779</b>	<b>1 185 845</b>	<b>1 350 000</b>	<b>1 380 576</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 102	-22 324	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-22 000	-128 750	-65 000	-65 000
Avskrivninger	13	-8 461	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 958	-7 358	-8 100	-8 500
Forretningsførerhonorar		-66 943	-65 093	-66 500	-69 000
Konsulenthonorar	7	-1 355	-29 784	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-3 681 218	-568 977	-200 000	-500 000
Forsikringer		-76 242	-71 397	-74 300	-84 000
Kommunale avgifter	9	-193 372	-203 640	-214 000	-222 500
Energi/fyring		-28 813	-34 173	-37 000	-37 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 914	-147 090	-156 500	-161 712
Andre driftskostnader	10	-143 212	-123 432	-124 200	-135 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 401 588</b>	<b>-1 402 016</b>	<b>-960 765</b>	<b>-1 298 377</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>150 191</b>	<b>-216 171</b>	<b>389 235</b>	<b>82 199</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 813	607	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-75 786	-60 604	-63 500	-23 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-69 973</b>	<b>-59 997</b>	<b>-61 500</b>	<b>-21 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>80 218</b>	<b>-276 168</b>	<b>327 735</b>	<b>60 699</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-276 168		
Reduksjon udekket tap		80 218	0		



Devoldhagen Boligsameie

**DEVOLDHAGEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 985 087 083, KUNDENR. 6558**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	64 049	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>64 049</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 513	0
Kundefordringer		0	7 844
Forskuddsbetalte kostnader		18 252	81 105
Driftskonto OBOS-banken		115 189	138 900
Sparekonto OBOS-banken		95 145	172 335
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>233 099</b>	<b>400 185</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>297 148</b>	<b>400 185</b>



Devoldhagen Boligsameie

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Udekket tap	14	-1 183 950	-1 264 168
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 183 950</b>	<b>-1 264 168</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 452 936	1 562 515
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 452 936</b>	<b>1 562 515</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		6 056	5 294
Leverandørgjeld		21 609	87 309
Skyldige offentlige avgifter		0	65
Påløpte renter		497	343
Annen kortsiktig gjeld		0	8 827
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>28 162</b>	<b>101 838</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>297 148</b>	<b>400 185</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 20.03.2023  
Styret i Devoldhagen Boligsameie

Gerd Vartdal Hansen /s/

Jon Ervik /s/

Knut Jarle Gjerde /s/

Kristin Andreassen Hagen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 205 507
Telenor	148 236
Strøm	2 100

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **1 355 843**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Strøm	-500
-------	------

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **1 355 343**

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Fryser i bod, 2021-2022	800
Utfakturert innskudd vindusprosjekt	3 189 871

**SUM ANDRE INNETEKTER** **3 190 671**

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

Arbeidsgiveravgift	-3 102
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 102</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 22 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 958.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 355
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 355</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-3 409 303
Drift/vedlikehold VVS	-10 225
Drift/vedlikehold elektro	-153 681
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 568
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 510
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 481
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 249
Kostnader dugnader	-2 201
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 681 218</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-110 946
Feieavgift	-6 900
Renovasjonsavgift	-75 526
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-193 372</b>



Devoldhagen Boligsameie

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 550
Verktøy og redskaper	-1 444
Driftsmateriell	-5 051
Lyspærer og sikringer	-1 802
Vaktmestertjenester	-30 415
Renhold ved firmaer	-88 751
Andre fremmede tjenester	-908
Trykksaker	-482
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 510
Andre kontorkostnader	-4 487
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 752
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-143 212</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	949
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 810
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 054
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 813</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 786
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-75 786</b>

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2022	56 255	
Avskrevet i år	-6 563	
		49 692
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2022	16 255	
Avskrevet i år	-1 898	
		14 357
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>64 049</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-8 461</b>



**NOTE: 14**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 562 515	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	109 579	
		-1 452 936
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 452 936</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120162. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2023	Vinduer og dører	Utskifting av alle vinduer, verandadører, svalgangsdører og utgangsdører (som vender mot hagen)
2020-2021	Oppgradering heis	Oppgradering av heis etter pålegg fra Heiskontrollen
2020 - 2020	Fasadereparasjon	Oppgraderinger er gjort på fasaden på grunn av rust i betongfasade. Har blitt gjort karbonisering av betongen.
2020 - 2020	Ny dreneren	Ble støpt ny dreneren for spillvann i innkjørselen.
2020 - 2020	Installasjon av EL-billading	Infrastruktur for lading av EL-bil ble installert.
2020 - 2020	Nye porttelefoner	
2019 - 2019	Maling av fasade	I 2019 ble det gjennomført maling av nord/syd-blokken og fasade mot hagen av øst/vestblokken.
2014 - 2014	Vedlikeholdsarbeid mot sør og vest	Knyttet til rust og sprekkskader Kostnad ca. kr 664.000
2014	Maling av fasade	
2013 - 2013	Skiftet tak	
2013 - 2013	Nytt brannalarmanlegg.Oppgrad. nødlysanl	
2012 - 2012	Maling og flislegging, ganger, trappeomr.	
2010 - 2010	Rep. av piperør	Kostnaden er dekket av hver enkelt sameier. Samlet kostnad kr 481.288



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

**Selskapsnummer:** 6558 **Selskapsnavn:** Devoldhagen Boligsameie

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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