



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 620 401	2 416 657
Sum inntekter		2 620 401	2 416 657
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 706	58 381
Annen driftskostnad		2 046 255	2 181 484
Sum kostnader		2 240 470	2 365 375
Driftsresultat		379 931	51 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 448	13 495
Sum finansinntekter		19 448	13 495
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 448	13 495
Resultat før skattekostnad		399 379	64 776
Årsresultat		399 379	64 776
Totalresultat		399 379	64 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		399 379	64 776
Sum overføringer og disponeringer		399 379	64 776



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		858 642	875 725
Sum varige driftsmidler		858 642	875 725
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		858 642	875 725
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 905	10 470
Andre fordringer		318 861	202 933
Sum fordringer		321 766	213 403
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 756 941	1 873 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 756 941	1 873 595
Sum omløpsmidler		2 078 707	2 086 998
SUM EIENDELER		2 937 349	2 962 723

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 368 638	1 969 259
Sum opptjent egenkapital		2 368 638	1 969 259
Sum egenkapital		2 368 638	1 969 259
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		470 867	629 772
Annen kortsiktig gjeld		97 844	363 691
Sum kortsiktig gjeld		568 711	993 464
Sum gjeld		568 711	993 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 937 349	2 962 723



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406019

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 987 921 617
EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 620 401	2 416 657
Sum inntekter		2 620 401	2 416 657
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 706	58 381
Annen driftskostnad		2 046 255	2 181 484
Sum kostnader		2 240 470	2 365 375
Driftsresultat		379 931	51 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 448	13 495
Sum finansinntekter		19 448	13 495
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 448	13 495
Resultat før skattekostnad		399 379	64 776
Årsresultat		399 379	64 776
Totalresultat		399 379	64 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		399 379	64 776
Sum overføringer og disponeringer		399 379	64 776



Organisasjonsnr: 987 921 617
EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		858 642	875 725
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		858 642	875 725
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 905	10 470
Andre fordringer		318 861	202 933
Sum fordringer		321 766	213 403
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 756 941	1 873 595
Sum omløpsmidler		2 078 707	2 086 998
SUM EIENDELER		2 937 349	2 962 723
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 368 638	1 969 259
Sum opptjent egenkapital	2 368 638	1 969 259
Sum egenkapital	2 368 638	1 969 259
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	470 867	629 772
Annen kortsiktig gjeld	97 844	363 691
Sum kortsiktig gjeld	568 711	993 464
Sum gjeld	568 711	993 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 937 349	2 962 723



Organisasjonsnr: 987 921 617
EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1796

EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSAMEIET 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:

29. april 2025 kl. 14:00, Arnestova, 3 etg B inngang..

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. 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. Endring av vedtekter §5
8. Utgiftsfordeling sett i lys av vedtektenes pk 2 og 4 samt LOE §29
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSAMEIET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Molland (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste samt eventuelle fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøtelisten 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%)

Valg av to eierDet 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.re til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Endring av vedtekter §5

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å presisere vedtekts formuleringen i § 5:

Dagens ordlyd . det som er foreslått endret:

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer, både inn- og utvendig, samt terrasse, eventuelt balkong, vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier, dog med unntak av vedlikehold av balkongens utside.

Foreslått endret til:

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer og skillevegger utvendig, samt terrasse, eventuelt balkong, eksklusiv flisegulv vedlikeholdes av sameiet.

Forslag til vedtak

Vedtekts endring godkjennes.

Sak 8

Utgiftsfordeling sett i lys av vedtektenes pk 2 og 4 samt LOE §29

Forslag fremmet av:

Tor Inge Lura

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under gjennomgang av regnskap på fjorårets årsmøte ble flere spørsmål reist og overlevert skriftlig til møteleder. Flere av disse ble ikke besvart på møtet men skulle besvares i ettertid. Ingen tilbakemelding er gjort i løpet av året og det er derfor nødvendig å få en avklaring på noen av disse.

Her kan nevnes f.eks:

- Beskrivelse "fordeling kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken" .
- Beskrivelse av avdelinger i koder som ikke forståelig for sameierne.
- Prosjekt konsulenter er fakturert som administrasjon dvs. at leilighetene dekker ca 85% av kostnaden, istedenfor å føre de som investering/kostnad til en mulig forbedring av sameiet. Videre så vil en slik belastning også føre til at de minste leilighetene får en større utgift ift. de større leilighetene sett i lys av sameiebrøken

Forslag til vedtak

1. Årsmøte ber styret fremlegge hvilken instruks som er gitt regnskapskontoret til å fordele (kontoføre) utgifter som faktureres sameiet.
2. Årsmøte ber styret fremlegge hvilken kvalitetssikring som er etablert for å sikre at utgiftsføringen er iht. sameie vedtektene.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Styreleder -

Styremedlem -

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Inge Lura

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Berg
- Oddrun Gilje Tynning
Representant for næring.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Odd Egeli



ÅRSRAPPORT FOR 2024

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	Magnar Eidsvåg	Gjesdalbakken 26
Varamedlem	Arne Halvor Hov	Falsens Gate 7

Valgkomiteen

Odd Egeli	Eidsvollgata 26
Brit Norunn Berg	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. Statsautorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid Byhagen Sandnes 2024

Styret har hatt 5 styremøter i 2024

Saker som er utført og som arbeides med videre fremover.

1. Strømkostnadene har i 2024 holdt seg på et nokså likt nivå som i 2023. med støtten så ble pris alt inklusive for beboerne kr 1.22 pr kwk og kr 1.34 for næring.
2. Styret innvilget honorar/gavekort årlig for de ansvarlige i velforeningen med kr 17 000,- som ble fordelt etter ansvar/oppgaver til 7 personer
3. Styret besluttet å innvilge til et lydanlegg ved møter og arrangementer i Arnestova. kr 23 880,- Dette ble godt mottatt ved Bingo og julemiddagen
4. Styret/velforeningen besluttet å øke prisene for leie av hyblene og Arnestova fra januar 2025. Etter flere år uten økning.
5. Styret vil be vaktmester til våren 2025 om å utføre en befaring for vedlikehold hos beboere som har utvendig treverk/listverk som skal vedlikeholdes av seksjonseier. Styret vil komme med forslag om endring i vedtektene her som blir presentert på årsmøtet nå.
6. Etter årenes løp med diverse stopp ved heisen i A og B inngangen vil styret se nærmere på muligheten for gangbro ved 5. og 6. etasje. Dagens situasjon er veldig sårbar ved langvarig heisstopp. Sindre vil se på kostnad og løsning.
7. Heisene våre er 20 år og Schindler har gitt beskjed til styret at fremtidig stor utbedring må beregnes. I skrivende stund har vi bedt om å få en utredning av omfanget og prisberegning. I januar 2025 besluttet styret å øke felleskostnadene med kr 200.- pr mnd. utregnet etter eierbrøk. Dette vil bli iverksatt fra april 2025.
8. Varmepumper på taket er et ømt tema. Vibrasjoner for den som bor rett under har vært et gjentakende problem. Styret vil følge dette veldig nøye og kun tillate at de som bor nærmest taket kan ha sin pumpe der. De som bor lenger ned 4. og 5. etasje må ved ny installasjon belage seg på å ha den på egen terrasse.
9. Kamera overvåking er fornyet og utvidet fra 6 til 16 kameraer ved inngang og parkering fra atrium til U1 og U2 (underetasjer) Flere hærverk og tyveri er avdekket og rapportert politiet.
10. Velforeningen i Sameiet Øglændsparken (Huset Vårt) forærte oss et piano til å ha i Arnestova. Det er flere hos oss som kan traktere et piano så det ble tatt vel imot. Så tusen takk til dem.
11. Styret har ved utgangen av 2024 besluttet å si opp kontrakten med OBOS regnskap og forvaltning. Ny avtale med 2 års fast pris alt inklusive var utslagsgivende. Avtalen trer i kraft fra 1. juli 2025

Styret 30. mars 2025



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Avvik

Andre inntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke var tatt høyde for tilskuddet fra Enova.

Driftskostnader

Revisjonshonorar er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at budsjett ikke er justert ned, det samme vil skje for 2025.

Kommunale avgifter er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostander til at avregningen har fordelt kostandene til partene i boligselskapet.

Tv-anlegg/bredbånd er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bytte av leverandør.

Andre driftskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostander mot vaktmester og renhold som ikke er justert i budsjettet.

Finansinntekter gir avvik til budsjett disse er ikke budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser boligselskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 552 082.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

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 2024, 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 2024, 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 omfatter 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 4750 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, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES ORG.NR. 987 921 617, KUNDENR. 1796

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 527 707	2 370 549	2 517 000	2 496 000
Andre inntekter	3	92 694	46 108	40 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 620 401	2 416 657	2 557 000	2 546 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 510	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	12	-68 706	-58 381	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-8 750	-18 000	-18 720
Forretningsførerhonorar		-134 205	-127 450	-135 000	-141 750
Konsulenthonorar	7	-72 592	-132 118	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-482 413	-541 144	-495 000	-502 200
Forsikringer		-261 906	-246 117	-270 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-8 046	-73 745	-45 000	-51 400
Energi/fyring		-67 229	-46 376	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 972	-344 398	-330 000	-277 608
Andre driftskostnader	10	-747 142	-661 386	-692 200	-738 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 240 470	-2 365 375	-2 225 710	-2 260 548
DRIFTSRESULTAT		379 931	51 281	331 290	285 452
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 448	13 495	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 448	13 495	0	0
ÅRSRESULTAT		399 379	64 776	331 290	285 452
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		399 379	64 777		





EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES ORG.NR. 987 921 617, KUNDENR. 1796

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	858 642	875 725
SUM ANLEGGSMIDLER		858 642	875 725
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 905	10 470
Forskuddsbetalte kostnader		34 372	35 401
Andre kortsiktige fordringer	13	6 000	41 653
Underregnskap kommunale avgifter	15	278 489	125 879
Driftskonto OBOS-banken		1 378 684	1 545 477
Sparekonto OBOS-banken		202 033	194 986
Sparekonto OBOS-banken II		176 224	133 132
SUM OMLØPSMIDLER		2 078 707	2 086 998
SUM EIENDELER		2 937 349	2 962 723
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 368 638	1 969 259
SUM EGENKAPITAL		2 368 638	1 969 259
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 633	7 533
Leverandørgjeld		470 867	629 772
Energiavregning	14	58 884	343 227
Garasjeregnskap	16	0	12 932
Annen kortsiktig gjeld	17	21 327	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		568 711	993 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 937 349	2 962 723
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 03.04.2025

Styret i Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes

Tor Sigve Adolfsen /s/

Magnar Eidsvåg /s/

Arne Øvstebø /s/

Arnliot Bjelland /s/

Bjørn Birkeland /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	675 540
Felleskostnader BOAS	485 124
Innbetaling til dekning av administrasjonskostnader	264 096
Kabel-tv	281 655
Garasje	436 140
Felleskostnader Spar	169 200
Arnastova	136 800
Felleskostnader næring 1-4	64 776
Felleskostnader Trimotek	14 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 527 707

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Erstatning for skadeverk	5 650
Avregning kommunale avgifter 2023	7 394
Tilskudd Enova	41 250
Utleie Arnastova	38 400
SUM ANDRE INNETEKTER	92 694



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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000. I tillegg har styret fått dekket servering på styremøte for kr 398, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 175
Inger Frøyland	-4 331
Upheads AS	-42 086
SUM KONSULENTHONORAR	-72 592

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-122 053
Drift/vedlikehold VVS	-7 988
Drift/vedlikehold elektro	-85 621
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-735
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 487
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 737
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 216
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-19 474
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 223
Kostnader leiligheter, lokaler	-23 881
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-482 413

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-8 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8 046



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

Container	-3 646
Annen leiekostnad	-8 591
Annet driftsmateriale	-6 369
Vaktmestertjenester	-490 675
Renhold ved firmaer	-195 587
Snørydding	-5 141
Andre fremmede tjenester	-1 005
Kontor- og datarekvisita	-7 530
Trykksaker	-2 514
Andre kostnader tillitsvalgte	-398
Porto	-1 590
Gave, ikke fradragsberettiget	-18 334
Bank- og kortgebyr	-3 375
Velferdskostnader	-2 387
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-747 142

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	18 900
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	548
SUM FINANSINTEKTER	19 448

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Leilighet, Arnestova	
Tilgang 2019	1 405 813
Avskrevet tidligere	-530 088
Avskrevet i år	-58 381
	817 344
Kamera garasje	
Tilgang 2024	51 623
Avskrevet i år	-10 325
	41 298
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	858 642

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-68 706****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utleie Arnestova desember	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 000



**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-178 450
SUM INNETEKTER	-178 450

KOSTNADER

Strøm	196 881
SUM KOSTNADER	196 881

Uoppgjorte avregninger	-77 315
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-58 884
----------------------------	----------------

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.

Etttersom 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: 15**UNDERREGNSKAP KOMMUNALE AVGIFTER**

Innbetalt a-konto	-690 036
Renovasjonsavgift	279 955
Vann og avløp	688 570
SUM UNDERREGNSKAP 1	278 489

NOTE: 16**GARASJEREGNSKAP**

Garasjeregnskapet er fra 2024 medtatt i avdeling for garasje

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning kabel-tv 2024	-5 115
Retur utbetaling	-564
Avregning administrasjonskostnader 2024	-15 648
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-21 327





EGENKAPITAL

	EK 1.1.24	Overføringer	Endring 2024	EK 31.12.24
Fond til bygget, tidligere år	850 054	-850 054		0
Fond parkering, tidligere år	135 082	-135 082		0
Fond vedlikehold heiser, tidligere år	404 788	-404 788		0
Egenkapital Bolig	-113 082	763 494	41 193	691 605
Egenkapital BOAS	-97 647	445 073	95 867	443 293
Egenkapital Spar	286 093	98 220	107 047	491 360
Egenkapital Trimoteket	8 052	18 864	4 889	31 805
Egenkapital Garasje	539 516	-48 491	166 710	657 735
Egenkapital Næring 1-4	-43 597	112 764	-16 328	52 839
SUM EK	1 969 259	0	399 379	2 368 638

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Tidligere oppbygget egenkapital var fordelt på diverse fond. Disse fondene er nå nullet og overført på de respektive avdelingene. På denne måten vil man ha oversikt over fordelt egenkapital på samtlige avdelinger.

ARNESTOVA

Utbyggingskostnader	1 405 813,00
Dekning fra eiere i 2019	- 207 133,00
Tilleggsinnbetaling lån 2019	- 30 000,00
Dekning fra eiere i 2020	- 117 812,00
Restverdi 01.01.21	1 050 868,00
Dekning fra eiere i 2021	- 136 800,00
Restverdi 31.12.21	914 068,00
Dekning fra eiere i 2022	- 136 800,00
Oppgjør konto velforening	- 61 453,00
Utleie 2022	- 35 200,00
Restverdi 31.12.22	680 615,00
Dekning fra eiere i 2023	- 136 800,00
Utleie 2023	- 38 100,00
Restverdig 31.12.23	505 715,00
Dekning fra eiere i 2024	- 136 800,00
Utleie 2024	- 38 400,00
Restverdi 31.12.24	330 515,00

Sameiet krever inn kr. 200,- på måned fra samtlige leiligheter seksjon 8 til seksjon 62.

I tillegg har næringsseksjon 5 og 6 sagt seg villige til å betale samme månedlig beløp

Disse innbetalingene brukes til nedkutting av saldo på Arnestova

Fra regnskapet 2021 gikk selskapet over til ordinære avskrivninger på Arnestova.

Men selskapet ønsker å ha oversikt over når Arnestova er "nedbetalt" ihht de månedlige innbetalingene fra beboere og næring. Forutsatt at innbetalinger fra beboere skal stoppes når saldo går i 0,-.

Årlig nedkutting kr. 136.800,- pluss innbetaling for utleie av Arnestova



Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2024

Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes

	Bolig	BOAS	Spar	Trimotek	Garasje	Næring 1-4	Sum
DRIFTSINNEKTER:							
INNKR. FELLESKOSTN.	1 328 274	489 384	173 460	18 636	436 140	81 813	2 527 707
ANDRE INNEKTER	81 146	4 794	1 844	891	0	4 019	92 694
SUM DRIFTSINNEKTER	1 409 420	494 178	175 304	19 527	436 140	85 832	2 620 401
DRIFTSKOSTNADER:							
PERSONALKOSTNADER	-13 759	-250	-250	-250	0	-1 002	-15 510
STYREHONORAR	-97 581	-1 771	-1 771	-1 771	0	-7 106	-110 000
AVSKRIVNINGER	-58 381	0	0	0	-10 324	0	-68 706
REVISJONSHONORAR	-10 423	-189	-189	-189	0	-759	-11 750
FORR.FØRERHONORAR	-119 053	-2 161	-2 161	-2 161	0	-8 670	-134 205
KONSULENTHONORAR	-27 103	-485	-485	-485	-42 086	-1 947	-72 592
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-240 775	-85 490	-27 942	-3 128	-82 981	-42 098	-482 413
FORSIKRINGER	-106 563	-75 653	-15 513	-2 990	-61 187	0	-261 906
KOMMUNALE AVGIFTER	-3 666	-2 625	-750	-144	0	-861	-8 046
ENERGI / FYRING	-17 112	-2 569	-1 258	0	-27 337	-18 953	-67 229
KABEL- / TV-ANLEGG	-260 972	0	0	0	0	0	-260 972
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-421 699	-233 465	-19 750	-3 867	-45 515	-22 845	-747 142
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 377 088	-404 657	-70 069	-14 985	-269 430	-104 241	-2 240 470
DRIFTSRESULTAT:	32 333	89 521	105 234	4 541	166 710	-18 409	379 931
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD							
FINANSINNEKTER	8 861	6 346	1 813	348	0	2 081	19 448
RES. FINANSINNT/KOSTN.	8 861	6 346	1 813	348	0	2 081	19 448
RESULTAT	41 193	95 867	107 047	4 889	166 710	-16 328	399 379





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 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 1796 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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