Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET EVANGHAVEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET EVANGHAVEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3E5TS-SQECQ-HSGCT-DPG44-VEB8B-EK6HB

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-17 13:43:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3E5TS-SQECQ-HSGCT-DPG44-VEB8B-EK6HB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET EVANGHAVEN
ORG.NR. 925982539, KLIENTNR. 2651

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 139 400	1 089 000	1 089 000	1 244 000
Ladeinntekter elbil		25 857	27 194	0	0
Andre inntekter	3	57 313	5 982	0	41 040
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 222 570**	**1 122 176**	**1 089 000**	**1 285 040**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 582	-9 870	-5 000	-9 800
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 917	-6 527	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-89 540	-85 450	-88 000	-91 960
Konsulenthonorar		-22 806	-76 779	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-941 731	-193 836	-167 000	-168 710
Forsikringer		-262 506	-165 685	-152 000	-170 240
Kommunale avgifter	8	-178 827	-161 794	-152 000	-158 840
Energi/fyring	9	-90 383	-107 101	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 408	-159 408	-156 000	-160 680
Andre driftskostnader	10	-138 571	-130 005	-100 000	-101 230
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 001 271**	**-1 166 454**	**-1 030 000**	**-1 071 760**
DRIFTSRESULTAT		**-778 701**	**-44 278**	**59 000**	**213 280**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 007	7 279	0	0
Finanskostnader	12	-16 418	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 411**	**7 279**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-787 112**	**-36 999**	**59 000**	**213 280**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		651 076	-36 999		
Udekket tap:		-136 036	0		

SAMEIET EVANGHAVEN
ORG.NR. 925982539, KLIENTNR. 2651

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 419	5 140
Forskuddsbetalte kostnader		128 397	221 324
Andre kortsiktige fordringer		0	2 093
Driftskonto OBOS-banken		227 734	317 132
Innestående i andre banker		1 152 155	0
Sparekonto OBOS-banken		242 569	147 613
SUM OMLØPSMIDLER		**1 756 274**	**693 302**
SUM EIENDELER		**1 756 274**	**693 302**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	651 076
Udekket tap	13	-136 036	0
SUM EGENKAPITAL		**-136 036**	**651 076**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	14	1 500 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 500 000**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 863	12 018
Leverandørgjeld		347 529	30 209
Påløpte renter		8 918	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**392 310**	**42 227**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 756 274**	**693 302**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nes, 12.03.2026
Styret i Sameiet Evanghaven

Knut Brenna Ove Eilert Bråten Anne Lyngstad

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Vannavgift	101 088
differansebeløp vedl.hold juni	7 200
Felleskostnader	761 472
Garasje	77 400
TV/internett	149 040
Sparekonto	43 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 139 400**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Refusjon skadesak	57 313
SUM ANDRE INNTEKTER	**57 313**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-1 500
Arbeidsgiveravgift	-10 082
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 582**

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 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	**-70 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 347

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 917
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 917**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 927
Drift/vedlikehold VVS	-708 672
Drift/vedlikehold elektro	-3 176
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 230
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 212
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 238
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 672
Egenandel forsikring	-14 224
Kostnader dugnader	-3 380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-941 731**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-178 827
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-178 827**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-90 383
SUM ENERGI / FYRING	**-90 383**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 155
Annen leiekostnad	-40 820
Håndverktøy	-4 215
Renhold ved firmaer	-41 173
Snørydding	-8 625
Andre driftskostnader	-25 951
Kontor- og datarekvisita	-4 054
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 347
Andre kontorkostnader	-7 516
Telefon, annet	-735
Bank- og kortgebyr	-2 837
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-142

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-138 571**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 106
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 756
Renter bank	92
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
SUM FINANSINNTEKTER	**8 007**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-16 418
SUM FINANSKOSTNADER	**-16 418**

NOTE 13
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.

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 verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Aurskog sparebank		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,75 %. Løpetiden er 6 år.		
Opprinnelig 2025	-1 500 000	
Nedbetalt i år	0	
		-1 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 500 000**