



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 167 055
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GYSTAD VEST 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 225 886	729 456
Sum inntekter		1 225 886	729 456
Kostnader			
Lønnskostnad		37 653	29 666
Annen driftskostnad		1 195 539	724 947
Sum kostnader		1 233 192	754 613
Driftsresultat		-7 306	-25 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	279
Sum finansinntekter		12	279
Annen finanskostnad		30 237	14 665
Sum finanskostnader		30 237	14 665
Netto finans		-30 225	-14 386
Ordinært resultat før skattekostnad		-37 531	-39 543
Ordinært resultat etter skattekostnad		-37 531	-39 543
Årsresultat		-37 531	-39 543
Totalresultat		-37 531	-39 543
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 531	-39 543
Sum overføringer og disponeringer		-37 531	-39 543



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		3 750	
Andre fordringer		12 554	50 985
Sum fordringer		16 304	50 985
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		514 650	4
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		514 650	4
Sum omløpsmidler		530 954	50 988
SUM EIENDELER		530 954	50 988

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		275 344	237 813
Sum opptjent egenkapital		-275 344	-237 813
Sum egenkapital		-275 344	-237 813
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		755 790	
Sum annen langsiktig gjeld		755 790	0
Sum langsiktig gjeld		755 790	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		160	201 679
Leverandørgjeld		3 072	86 948
Annen kortsiktig gjeld		47 276	174
Sum kortsiktig gjeld		50 509	288 802
Sum gjeld		806 299	288 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		530 954	50 988



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459375

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 167 055
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GYSTAD VEST 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 915 167 055
SAMEIET GYSTAD VEST 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 225 886	729 456
Sum inntekter		1 225 886	729 456
Kostnader			
Lønnskostnad		37 653	29 666
Annen driftskostnad		1 195 539	724 947
Sum kostnader		1 233 192	754 613
Driftsresultat		-7 306	-25 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12	279
Sum finansinntekter		12	279
Annen finanskostnad		30 237	14 665
Sum finanskostnader		30 237	14 665
Netto finans		-30 225	-14 386
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-37 531	-39 543
Årsresultat		-37 531	-39 543
Totalresultat		-37 531	-39 543
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 531	-39 543
Sum overføringer og disponeringer		-37 531	-39 543



Organisasjonsnr: 915 167 055
SAMEIET GYSTAD VEST 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		3 750	
Andre fordringer		12 554	50 985
Sum fordringer		16 304	50 985
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		514 650	4
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		514 650	4
Sum omløpsmidler		530 954	50 988
SUM EIENDELER		530 954	50 988
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		275 344	237 813
Sum opptjent egenkapital		-275 344	-237 813



Sum egenkapital	-275 344	-237 813
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	755 790	
Sum annen langsiktig gjeld	755 790	0
Sum langsiktig gjeld	755 790	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	160	201 679
Leverandørgjeld	3 072	86 948
Annen kortsiktig gjeld	47 276	174
Sum kortsiktig gjeld	50 509	288 802
Sum gjeld	806 299	288 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	530 954	50 988



Organisasjonsnr: 915 167 055
SAMEIET GYSTAD VEST 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Gystad Vest 2

Velkommen til årsmøte, onsdag 16, juni kl. 17:00 ute på fellesarealer Løkkavegen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Gystad Vest 2 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Gystad Vest 2
avholdes onsdag 16, juni kl. 17:00 ute på fellesarealer Løkkavegen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Etablere parkeringsplasser bak lang carport
- B) Utvidelse av terrasse i 2 etg.
- C) Nedbetaling av fellesgjeld
- D) Rydde opp i terrasser for 1 etg.
- E) Opparbeidelse av fellesarealer (bepantning, gangstier ec.)
- F) Etablere rekkverk inngangsparti 1 etg. 6 mannsbolig
- G) Endre husleien, lavere fast husleie og etterskudds fakturere energi til oppvarming.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Ottestad, 07.06.2021
Styret i Sameiet Gystad Vest 2

Ole Tom Olastuen Yvonne Stovner Kristin Finstad Svendsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Tom Olastuen	Øverhagan 9
Styremedlem	Yvonne Stovner	Løkkavegen 70
Styremedlem	Kristin Finstad Svendsen	Utsiktsvegen 4 A
Varamedlem	Bente Gustavson	Løkkavegen 52

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Gystad Vest 2

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Gystad Vest 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915167055, og ligger i ULLENSAKER kommune med følgende adresse:

Løkkavegen 38
Løkkavegen 40
Løkkavegen 42
Løkkavegen 44
Løkkavegen 46
Løkkavegen 48
Løkkavegen 50
Løkkavegen 52
Løkkavegen 54
Løkkavegen 56
Løkkavegen 58
Løkkavegen 60
Løkkavegen 62
Løkkavegen 64
Løkkavegen 66
Løkkavegen 68

Gårds- og bruksnummer :
117 561

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Gystad Vest 2 har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i perioden:

Styremøter

Styret har avviklet 6 styremøter i perioden, samt ivaretatt HMS ved befaringer på områdene..

Fellesarealer

Sameiet har ryddet opp med å fjerne trær mot gangsti, utbedret gressplen, etablert hinder (steinblokker) ved innkjøringer til sameiet. Innhentet priser på malerarbeider for utvendig maling av bygningene, og iverksatt dette.

Dugnader

Avviklet dugnader, vår og høst hvor tunet samt carporter har blitt gjort rent, felles bod har blitt rengjorte innvendig og ryddet, plenarealer, øvrige fellesarealer har blitt rengjort og raket, samt at avfallsboder med beholdere har blitt rengjort.

Varmeanlegg

2020 har vært et ustabil år med tanke på EI-kjelen som havarerte og kostnader knyttet til dette. Det ble jobbet mye for å få ny kjele på plass da det var vinter og akutt behov for dette. Vi vurderte midlertidig oppvarming ved å leie en vannbasert varmeenhet frem til vi kunne skaffe reservedeler. Leveringstiden på midlertidig løsning var utfordrende, og kostnadene ville bli tilnærmet like høye som å kjøpe en ny enhet. Ved å benytte tidligere nettverk klarte vi å hente ut en kjele fra en leverandør som kunne utsette en leveranse til Vestlandet. Ny kjele ble installert og satt i drift i løpet av et drøyt døgn, vi klarte med denne løsningen å forbygge mot andre større utfordringer. Kjelen som havarerte var installert og tatt i bruk ca. 2011, men det viser seg at kjelen var en brukt enhet av noe eldre utgave uten at vi klarte å tidfeste alderen. Styret har vært i kontakt med Fenstad vedr. kjelen hvor det ikke var noen klare avtaler for hvem som har hatt ansvaret og etter mye korrespondanse frem og tilbake med ulike aktører som var involvert den gangen så er det Skogmoløkka Sameie som tok over ansvaret for varmeboden når Skogmoløkka ble ferdigstilt. Vårt sameie har betalt en høyere prosentandel andel enn Skogmoløkka de første årene etter at vårt sameie var ferdigstilt Tidligere styrer har prøvd å få på plass to målere slik at betaling for strøm pr. sameie blir mer riktig fordelt, styret har hatt møte med Skogmoløkka for å få til ordning med målere i varmeboden, men dette har de ikke villet og vi har hatt to runder med rettsmøte for å få dette på plass. På rettsmøte i november 2019 ble det enighet om dette og to målere ble installert. Videre ble det avtalt at begge sameiene gjør kontroller i varmeboden ukentlig og en vedlikeholdsavtale med Romerike Bad. Det ble også avtalt avlesning i fjor for å se forbruket pr. sameie, og evt. etteroppgjør (for en viss periode) hvis forbruket viste en annen prosentfordeling enn den som ble brukt, noe som stemte, og i vår favør. Styret er i dag med i alle prosesser rundt varmeboden og har hatt ansvaret for å få på plass ny EI-kjele i varmeboden. Saksinformasjon om varmeanlegget er gitt i styrereferater. Etter noen runder med ansvarlige leverandører/installatører og forsikring har sameiet fått dekket deler av kostnadene som tidligere informert.



Infrastruktur/EI-lading

I mars 2020 ble installasjonen av infrastrukturen til ladestasjoner ferdigstilt og tatt i bruk. Vi mottok tilskudd fra Viken Fylkeskommune og som utgjorde en egenbetaling på kr 7000,- pr. bolig. PSV Elektro er selskapet som har installert infrastrukturen og som vi har rammeavtale med for kjøp av ladere.

Økonomi:

I april 2020 besluttet styret å søke om lån pålydende 800 000,- med nedbetalingstid på 10 år for å dekke opp dyr kassakreditt på drøye kr 250 000,-, betale kostnadene vedr. havari av el. kjele i varmesentral, utføre planlagt vedlikehold og ha likviditet til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger av fellesarealer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 225 886.

Dette er kr 238 886 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at selskapet hatt høye uforutsette inntekter, og disse fremkommer under «andre inntekter i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 233 192.

Dette er kr 501 026 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har gått mer til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 37 531 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 480 446.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med normal drift i 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Det er budsjettet med kr 70 000 i forsikringspremie for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Gystad Vest 2.

Lån

Sameiet Gystad Vest 2 har lån i OBOS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Gystad Vest 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gystad Vest 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapskikk 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 avgje 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SAMEIET GYSTAD VEST 2
ORG.NR. 915 167 055, KUNDENR. 7516

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	842 400	729 456	987 000	842 000
Andre inntekter	3	383 486	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 225 886	729 456	987 000	842 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 653	-3 666	-3 666	-3 666
Styrehonorar	5	-33 000	-26 000	-26 000	-26 000
Revisjonshonorar	6	-5 695	-7 334	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-80 168	-77 908	-80 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-9 047	-6 300	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-591 467	-50 467	-20 000	-50 000
Forsikringer		-64 135	-60 479	-65 000	-70 000
Energi/fyring	9	-216 368	-305 960	-309 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 207	-112 006	-113 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-111 453	-104 495	-103 500	-103 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 233 192	-754 613	-732 166	-727 166
DRIFTSRESULTAT		-7 306	-25 157	254 834	114 834
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12	279	0	0
Finanskostnader	12	-30 237	-14 665	-10 000	-38 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-30 225	-14 386	-10 000	-38 000
ÅRSRESULTAT		-37 531	-39 543	244 834	76 834
Overføringer:					
Udekket tap		-37 531	-39 543		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 700	249
Kundefordringer		3 750	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 854	50 736
Driftskonto OBOS-banken		514 647	0
Sparekonto OBOS-banken		3	3
SUM OMLØPSMIDLER		530 954	50 988
<hr/>			
SUM EIENDELER		530 954	50 988
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-275 344	-237 813
SUM EGENKAPITAL		-275 344	-237 813
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	755 790	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		755 790	0
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 072	86 948
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	201 679
Påløpte renter		160	0
Annen kortsiktig gjeld	15	47 276	174
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 508	288 802
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		530 954	50 988
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 07.06.2021
Styret i Sameiet Gystad Vest 2

Ole Tom Olastuen

Yvonne Stovner

Kristin Finstad Svendsen

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	730 392
Canal Digital	112 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	842 400

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Til gode etter fordeling av energikostnader	125 486
Innskudd til ladeinfrastruktur	195 000
Tilskudd, Viken fylkeskommune	63 000
SUM ANDRE INNTEKTER	383 486

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 653
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 653

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 2019/2020, og er på kr 33 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 695.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 047
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-9 047
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-112 719
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-133 728
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-260 956
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 173
-----------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-3 891
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-591 467
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-7 897
------------------	--------

Fjernvarme	-208 471
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-216 368
----------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-98 784
------------	---------

Trykksaker	-772
------------	------

Andre kontorkostnader	-2 503
-----------------------	--------

Telefon, annet	-5 875
----------------	--------

Porto	-761
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 758
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 453
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12
-------------------------------------	----

SUM FINANSINNTEKTER	12
----------------------------	-----------

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 692
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1 008
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 537
SUM FINANSKOSTNADER	-30 237

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. 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 verdiøkninger 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-800 000
Nedbetalt i år	44 210
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-755 790

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-47 276
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-47 276



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Styrets leder Ole Tom Olastuen kr. 10.400,-
- B) Styremedlem Yvonne Stovner kr. 7.800,-
- C) Styremedlem Kristin Finstad Svendsen kr. 7.800,-

TILLEGSGODTGJØRELSE TIL STYRET

- D) Styrets leder Ole Tom Olastuen kr. 7.600,- (juridiske oppfølginger)
- E) Styrets leder Ole Tom Olastuen 760 km x kr. 3,50 = kr. 2.660,-
- F) Styremedlem Yvonne Stovner kr. 7.200,- (daglig drift av sameiet)

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Etablere parkeringsplasser bak lang carport.

Det er ønske om å etablere ekstra parkeringsplasser bak lang carport slik at fellesparkeringer foran innganger blir avlastet og at det ikke blir mulig å parkere langs Løkkavegen.

Styret innhenter priser og kaller inn til ekstraordinært årsmøte når dette foreligger.

B) Utvidelse av terrasse i 2 etg.

Det er ønske om å utvide terrasser for boenheter i 2 etg. på 6 mannsboligen og 4 mannsboligene. Utarbeidelse av tegninger, utføring av arbeidene inkl. materialer bekostes i sin helhet av den/de beboerne som ønsker dette. For at arbeidene skal kunne utføres betinger det enighet mellom alle beboere i hvert enkelt hus og styret informeres før arbeidene igangsettes.

C) Nedbetaling av fellesgjeld

Styret lager en plan hvor hver enkelt enhet kan nedbetale sin andel av sameiets fellesgjeld, hvor husleien da blir tilsvarende redusert for disse enhetene.

D) Rydde opp i terrasser for 1 etg.

Terrassene som er påbygd i 1 etg. samt markiser og parasoller utbedres, tilpasses slik at de får et tilnærmet likt uttrykk mot gangstien (mindre justeringer). Styret lager en plan som iverksettes og utføres i løpet av en periode på 1-2 år hvor berørte enheter selv står for kostnadene.

E) Opparbeidelse av fellesarealer (beplantning, gangstier etc.)

Styret har laget utkast av en plan for utearealene (lagt ut på Facebook i våres) hvor sameiet etter hvert bekoster nødvendig materiell til hekk og hvert enkelt hus utfører arbeidene som felles dugnad. Når det gjelder etablering av gangarealer, bekoster sameiet dette når økonomien tillater dette.

**F) Etablere rekkverk inngangsparti 1 etg. 6 mannsbolig**

Det er ønske om å etablere rekkverk for inngangspartiet 1 etg. for 6 mannsboligen. Utarbeidelse av tegninger, utføring av arbeidene inkl. materialer bekostes i sin helhet av den/de beboerne som ønsker dette. For at arbeidene skal kunne utføres betinges det enighet mellom alle beboere som disponerer 1 etg. i 6 mannsboligen og styret informeres før arbeidene igangsettes.

G) Endre husleien, lavere fast husleie og etterskudds fakturere energi til oppvarming.

Styret endrer husleien slik at fast mnd. husleie dekker budsjetterte faste kostnader, variable kostnader som energi til oppvarming etterskudds faktureres 2 ganger i året.

Annen informasjon om sameiet**Styret**

Alle henvendelser til styret rettes per e-post til gystadvest2@styrerommet.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. 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.

Vaktmester

Sameiet har ingen vaktmester som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet da sameiet består av selveierseksjoner. Sameiet har engasjert Ullensaker Bygdeservice for vedlikehold av grøntarealer på fellesområdet og snørydding.

Parkering

Det følger en carport per eierseksjon, i tillegg finnes det felles gjesteparkering. Parkeringen er forbeholdt biler. Oppbevaring av tilhengere er ikke tillatt på gjesteparkering.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1125340. 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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.

Energimerking

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



STEMMERBLANKETT FOR SAMEIERMØTE VEDR.: MØTE DEN 16.06.21

Fyll ut og lever hele blanketten i postkassen til Yvonne Stovner Løkkavegen 70 innen kl. 16:00 den 15.06.2021.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

Stemmen avgis ved å ringe rundt den bokstaven som stemme berettiget går for:

1. **1. Konstituering av årsmøtet 2020:**
 - A) Møteleder er: (avklares må årsmøtet)
 - B) Godkjenning av stemmeberettigede er: (avklares må årsmøtet)
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokoll vitne: (avklares må årsmøtet)
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen er: (avklares må årsmøtet)
2. **A) Etablere parkeringsplasser bak langs carport:**
 - a) Stemmer for
 - b) Stemmer imot
 - c) Stemmer blankt
3. **B) Utvidelse av terrasse i 2 etg.:**
 - d) Stemmer for
 - e) Stemmer imot
 - f) Stemmer blankt
4. **C) Nedbetaling av fellesgjeld:**
 - g) Stemmer for
 - h) Stemmer imot
 - i) Stemmer blankt
5. **D) Rydde opp i terrasser for 1 etg.:**
 - j) Stemmer for
 - k) Stemmer imot



l) Stemmer blankt

6. E) Opparbeidelse av fellesarealer:

- m) Stemmer for
- n) Stemmer imot
- o) Stemmer blankt

7. F) Etablere rekkverk inngangsparti 1 etg. 6 mannsbolig:

- p) Stemmer for
- q) Stemmer imot
- r) Stemmer blankt

8. G) Endrer husleien, lavere fast husleie og etterskudds fakturere energi til oppvarming:

- s) Stemmer for
- t) Stemmer imot
- u) Stemmer blankt

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)