



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 021 592
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAIASTOVA LEILIGHETER
Forretningsadresse: Ryensvingen 3
0680 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: LANGSETH & RAMSTAD EIENDOMSFORVALTNING
AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 883021592

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkalt fra sameierne		1 287 580	1 279 978
Sum inntekter		1 287 580	1 279 978
Kostnader			
Lønnskostnad	2	62 755	62 755
Strøm		25 840	43 773
Vaktmester/måking		368 620	89 109
Brannredskap, utrykning		24 079	14 951
Brøyting/strøing		120 313	
Drift/vedlikehold bygg og tekniske anlegg	3	368 175	101 037
TV-avgifter		229 632	229 632
Forsikring		195 591	180 460
Forretningsførsel		153 028	106 525
Honorar revisjon	2	17 500	16 250
Honorar teknisk		58 797	52 156
Honorar juridisk		67 969	36 250
Annen driftskostnad		5 343	2 091
Sum kostnader		1 697 639	934 989
Driftsresultat		-410 059	344 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 793	19 349
Sum finansinntekter		19 793	19 349
Bankgebyrer/morarenter		4 867	4 072
Sum finanskostnader		4 867	4 072
Netto finans		14 926	15 277
Ordinært resultat før skattekostnad		-395 133	360 266
Ordinært resultat etter skattekostnad		-395 133	360 266
Årsresultat		-395 133	360 266



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-395 133	360 266
Totalresultat		-395 133	360 266
Overføringer og disponeringer			
Overført vedlikeholdsfond		-350 000	
Avsatt til annen egenkapital		-45 133	360 266
Sum overføringer og disponeringer	4	-395 133	360 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer på sameiere		50 000	88 000
Forskuddsbetalinger			57 408
Sum fordringer		50 000	145 408
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		461 057	776 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		461 057	776 691
Sum omløpsmidler		511 057	922 099
SUM EIENDELER		511 057	922 099
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fri egenkapital		84 425	129 558
Vedlikeholdsfond		300 000	650 000
Sum opptjent egenkapital		384 425	779 558
Sum egenkapital	4	384 425	779 558
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 632	126 291
Utbytte	4		
Påløpte kostnader			16 250
Forskuddsbetalte sameiecostnader		10 000	
Sum kortsiktig gjeld		126 632	142 541
Sum gjeld		126 632	142 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		511 057	922 099



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 544376

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 021 592
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAIASTOVA LEILIGHETER
Forretningsadresse: Ryensvingen 3
0680 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: LANGSETH & RAMSTAD EIENDOMSFORVALTNING
AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 883 021 592
SAMEIET GAIASTOVA LEILIGHETER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkalt fra sameierne		1 287 580	1 279 978
Sum inntekter		1 287 580	1 279 978
Kostnader			
Lønnskostnad	2	62 755	62 755
Strøm		25 840	43 773
Vaktmester/måking		368 620	89 109
Brannredskap, utrykning		24 079	14 951
Brøyting/strøing		120 313	
Drift/vedlikehold bygg og tekniske anlegg	3	368 175	101 037
TV-avgifter		229 632	229 632
Forsikring		195 591	180 460
Forretningsførsel		153 028	106 525
Honorar revisjon	2	17 500	16 250
Honorar teknisk		58 797	52 156
Honorar juridisk		67 969	36 250
Annen driftskostnad		5 343	2 091
Sum kostnader		1 697 639	934 989
Driftsresultat		-410 059	344 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 793	19 349
Sum finansinntekter		19 793	19 349
Bankgebyrer/morarenter		4 867	4 072
Sum finanskostnader		4 867	4 072
Netto finans		14 926	15 277
Ordinært resultat før skattekostnad		-395 133	360 266
Ordinært resultat etter skattekostnad		-395 133	360 266
Årsresultat		-395 133	360 266
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-395 133	360 266
Totalresultat		-395 133	360 266
Overføringer og disponeringer			
Overført vedlikeholdsfond		-350 000	



Avsatt til annen egenkapital		-45 133	360 266
Sum overføringer og disponeringer	4	-395 133	360 266



Organisasjonsnr: 883 021 592
SAMEIET GAIAS TOVA LEILIGHETER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer på sameiere		50 000	88 000
Forskuddsbetalinger			57 408
Sum fordringer		50 000	145 408
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		461 057	776 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		461 057	776 691
Sum omløpsmidler		511 057	922 099
SUM EIENDELER		511 057	922 099
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fri egenkapital		84 425	129 558
Vedlikeholdsfond		300 000	650 000
Sum opptjent egenkapital		384 425	779 558
Sum egenkapital	4	384 425	779 558
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 632	126 291
Utbytte	4		
Påløpte kostnader			16 250
Forskuddsbetalte sameie-kostnader		10 000	
Sum kortsiktig gjeld		126 632	142 541



Sum gjeld	126 632	142 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	511 057	922 099



Organisasjonsnr: 883 021 592
SAMEIET GAIASTOVA LEILIGHETER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap

2023

Sameiet Gaiastova Leiligheter

Org.nr. 883 021 592



Resultatregnskap

Sameiet Gaiastova Leiligheter

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	Budsjett 2023	2022
Innkalt fra sameierne		1 287 580	1 280 000	1 279 978
Sum driftsinntekter		1 287 580	1 280 000	1 279 978
Lønnskostnad	2	62 755	63 000	62 755
Strøm		25 840	40 000	43 773
Vaktmester/måking		368 620	200 000	89 109
Brannredskap, utrykning		24 079	16 000	14 951
Brøyting/strøing		120 313	75 000	0
Drift/vedlikehold bygg og tekniske anlegg	3	368 175	140 000	101 037
TV-avgifter		229 632	230 000	229 632
Forsikring		195 591	196 000	180 460
Forretningsførsel		153 028	100 000	106 525
Honorar revisjon	2	17 500	16 000	16 250
Honorar teknisk		58 797	30 000	52 156
Honorar juridisk		67 969	30 000	36 250
Annen driftskostnad		5 343	4 000	2 091
Sum driftskostnader		1 697 639	1 140 000	934 989
Driftsresultat		-410 059	140 000	344 989
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt		169	0	205
Kundeutbytte Gjensidige		19 624	18 000	19 144
Bankgebyrer/morarenter		4 867	4 000	4 072
Resultat av finansposter		14 926	14 000	15 277
Resultat før skattekostnad		-395 133	154 000	360 266
Årsresultat		-395 133	154 000	360 266
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital		-45 133	0	360 266
Overført vedlikeholdsfond		-350 000	0	0
Sum overføringer	4	-395 133	0	360 266

Sameiet Gaiastova Leiligheter

Side 2



Balanse

Sameiet Gaiastova Leiligheter

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameiere		50 000	88 000
Forskuddsbetalinger		0	57 408
Sum fordringer		50 000	145 408
Bankinnskudd, kontanter o.l.		461 057	776 691
Sum omløpsmidler		511 057	922 099
Sum eiendeler		511 057	922 099



Balanse

Sameiet Gaiastova Leiligheter

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fri egenkapital		84 425	129 558
Vedlikeholdsfond		300 000	650 000
Sum opptjent egenkapital		384 425	779 558
Sum egenkapital	4	384 425	779 558
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 632	126 291
Påløpte kostnader		0	16 250
Forskuddsbetalte sameiecostnader		10 000	0
Sum kortsiktig gjeld		126 632	142 541
Sum gjeld		126 632	142 541
Sum egenkapital og gjeld		511 057	922 099

Oslo,

Styret i Sameiet Gaiastova Leiligheter

Hans Otto Meyer
Styreleder

Marit Bjørseth Wibe
Styremedlem

Helge Stenstvedt
Styremedlem

Jon Andreas Steen
Styremedlem

Knut Are Hole
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen på transaksjonstidspunktet. Agio og disagio presenteres som finansposter.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for mulige tap.

Note 1 Eiendom/anleggsmidler

Sameiet eier ingen eiendom

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

Sameiet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer

	2023	2022
Styrehonorar	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
Sum	62 755	62 755

Sameiet er ikke pliktig å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjon

Revisors honorar er kostnadsført med kr. 17 500 inkl. mva. alt vedrørende revisjon.



Sameiet Gaiastova Leiligheter

Noter til årsregnskapet 2023

Note 3 Vedlikehold

	2023	Budsjett	2022
Drift/vedlikehold ventilasjon/VVS	170 603	0	3 844
Vedlikehold bygg	112 984	100 000	73 863
Drift/vedlikehold brannalarm	67 120	20 000	23 330
Vedlikehold utearealer	17 469	20 000	0
Sum	368 175	140 000	101 037

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Vedlikeholdsfond	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	129 558	650 000	779 558
Årets resultat	-45 133	-350 000	-395 133
Egenkapital 31.12.	84 425	300 000	384 425

Sameiet Galastova Leiligheter

Side 6



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Gaiastova Leiligheter

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gaiastova Leiligheter som viser et underskudd på kr 395 133. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift 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 årsrapport for 2023. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke i 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 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.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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, 12. mars 2024

PKF ReVisjon AS

Jo-Inge Knutsen

statsautorisert revisor



SAMEIET GAIASTOVA LEILIGHETER

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

Fakta om sameiet.

Sameiet Gaiastova Leiligheter har gjennomgått sitt tjuetredje driftsår og har som hovedvirksomhet å drive eiendommen som sameiet omfatter, bestående av leilighetsbygg på Hafjelltoppen med til sammen 64 seksjoner.

Økonomisk situasjon.

Det ble ifølge vedtak i årsmøtet innkalt penger til drift og vedlikehold i perioden ifølge fremlagt budsjett. Regnskapet viser et underskudd på kr. 395.133,- som foreslås inndekket med kr. 350.000,- fra vedlikeholdsfond og kr. 45.133,- fra fri egenkapital.

Regnskapet for 2023 er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetning er tilstede. Sameiets egenkapital er positiv og tilstrekkelig for en normal-driftssituasjon. Regnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og dets stilling. Styret kjenner ikke til forhold som har betydning for sameiet utover det som fremgår av resultat, balanse og noter. Likviditetsstillingen er tilfredsstillende.

Sameiets drift i 2023

Prosess for reseksjonering er videreført. Forretningsfører har overtatt jobben med å innhente nødvendige signaturer fra sameierne. Det er fortsatt sameiere som etter gjentatte purringer ikke har respondert.

Styret har fulgt den videre prosess for hotellprosjekt på Gaiastova, Hafjell 950. Forslag til detaljregulering uten vesentlige endringer fra opprinnelig presentert prosjekt er førstegangsgodkjent i Øyer kommune og sendt ut på offentlig høring. Styret har utarbeidet høringsuttalelse som er sendt Øyer Kommune innen høringsfristen. Høringsuttalelsen er distribuert til medlemmene.

Detaljregulering av tomteområdet foran fremre leilighetsrekke, som er i samsvar med felles innspill fra Gaiastova AS, Hafjelltoppen Velforening og Sameiet Gaiastova Leiligheter, er vedtatt i Øyer kommune. Planen innebærer 6 tomannsboliger i 1,5 etasje plassert lengst mulig vekk fra sameiet. Styret er gjort kjent med at Gaiastova AS har tiltrådt opsjon for kjøp av eiendommen.

Styret har brukt mye tid og ressurser på byggesak mellom Lunnstadmyrvegen 204/206 og 208/210 og har sett seg nødt til å innhente teknisk og juridisk bistand samt ekstra bistand fra forretningsfører. Saken fant sin løsning i ekstraordinært årsmøte 19.09.23.

Vinteren 2023 var snørik og krevende, hvilket har ført til betydelige budsjettoverskridelser hva gjelder vaktmester og snøhåndtering. Hafjell Vaktmesterkompani AS har overtatt som sameiets vaktmesterforbindelse fra sommeren 2023. Styret er godt tilfreds med utført arbeid så langt.

Prosjekt avtrekksvifter ble avsluttet i 2023 med etablering av tidsbrytere i samtlige leiligheter.

Styret har for øvrig fått etablert ny skigard mot veien, utført skjøtsel og vedlikehold av torvtak samt annet mindre bygningsmessig vedlikehold og fått utført service og lukking av avvik på brannalarmanlegget.





For øvrig har sameiet hatt et normalt driftsår uten øvrige ekstraordinære forhold. Styret anser at sameiets drift har fungert tilfredsstillende.

Arbeidsmiljø og likestilling.

Styret anser arbeidsmiljøet i sameiet som tilfredsstillende, og det er ikke iverksatt spesielle tiltak vedrørende helse, miljø eller sikkerhet det siste året. Sameiet har ikke vært utsatt for arbeidsulykker og har ikke hatt ansatte i 2023. Sameiet ledes av et styre bestående av en kvinne og fire menn. Det er ikke truffet særlige tiltak med hensyn på likestilling.

I styret har siden ordinært årsmøte sittet:

Hans Otto Meyer (styreleder)
Marit B. Wibe
Knut Are Hole
Jon Andreas Steen
Helge Stenstvedt

Det har i perioden vært avholdt ordinært årsmøte, ekstraordinært årsmøte og fire styremøter.

Som forretningsfører i perioden har fungert Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS v/ Knut A. Ramstad.

Som revisor har fungert PKF ReVisjon AS.

Ytre miljø.

Sameiets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Generelt.

Etter styrets oppfatning har driften i perioden fungert tilfredsstillende, og tilbakemeldinger fra sameierne har i hovedsak vært positive.

Oslo 05.03.24

Hans Otto Meyer
(styreleder)

Marit B. Wibe
(styremedlem)

Knut Are Hole
(styremedlem)

Jon Andreas Steen
(styremedlem)

Helge Stenstvedt
(styremedlem)



Årsregnskap

2023

Sameiet Gaiastova Leiligheter

Org.nr. 883 021 592



Resultatregnskap

Sameiet Gaiastova Leiligheter

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	Budsjett 2023	2022
Innkalt fra sameierne		1 287 580	1 280 000	1 279 978
Sum driftsinntekter		1 287 580	1 280 000	1 279 978
Lønnskostnad	2	62 755	63 000	62 755
Strøm		25 840	40 000	43 773
Vaktmester/måking		368 620	200 000	89 109
Brannredskap, utrykning		24 079	16 000	14 951
Brøyting/strøing		120 313	75 000	0
Drift/vedlikehold bygg og tekniske anlegg	3	368 175	140 000	101 037
TV-avgifter		229 632	230 000	229 632
Forsikring		195 591	196 000	180 460
Forretningsførsel		153 028	100 000	106 525
Honorar revisjon	2	17 500	16 000	16 250
Honorar teknisk		58 797	30 000	52 156
Honorar juridisk		67 969	30 000	36 250
Annen driftskostnad		5 343	4 000	2 091
Sum driftskostnader		1 697 639	1 140 000	934 989
Driftsresultat		-410 059	140 000	344 989
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt		169	0	205
Kundeutbytte Gjensidige		19 624	18 000	19 144
Bankgebyrer/morarenter		4 867	4 000	4 072
Resultat av finansposter		14 926	14 000	15 277
Resultat før skattekostnad		-395 133	154 000	360 266
Årsresultat		-395 133	154 000	360 266
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital		-45 133	0	360 266
Overført vedlikeholdsfond		-350 000	0	0
Sum overføringer	4	-395 133	0	360 266

Sameiet Gaiastova Leiligheter

Side 2



Balanse

Sameiet Gaiastova Leiligheter

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameiere		50 000	88 000
Forskuddsbetalinger		0	57 408
Sum fordringer		50 000	145 408
Bankinnskudd, kontanter o.l.		461 057	776 691
Sum omløpsmidler		511 057	922 099
Sum eiendeler		511 057	922 099



BankID Signing
Hans Otto Meyer
2024-03-06

BankID Signing
Helge Stenstvedt
2024-03-06

BankID Signing
Jon Steen
2024-03-07

BankID Signing
Knut Are Hole
2024-03-07

BankID Signing
Marit Wibe
2024-03-10

Balanse

Sameiet Gaiastova Leiligheter

Egenkapital og gjeld	Note	2023	
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fri egenkapital		84 425	129 558
Vedlikeholdsfond		300 000	650 000
Sum opptjent egenkapital		384 425	779 558
Sum egenkapital	4	384 425	779 558
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 632	126 291
Påløpte kostnader		0	16 250
Forskuddsbetalte sameieekostnader		10 000	0
Sum kortsiktig gjeld		126 632	142 541
Sum gjeld		126 632	142 541
Sum egenkapital og gjeld		511 057	922 099

Oslo, 10.03.2024

Styret i Sameiet Gaiastova Leiligheter

Hans Otto Meyer
Styreleder

Marit Bjørseth Wibe
Styremedlem

Helge Stenstvedt
Styremedlem

Jon Andreas Steen
Styremedlem

Knut Are Hole
Styremedlem



Sameiet Gaiastova Leiligheter

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen på transaksjonstidspunktet. Agio og disagio presenteres som finansposter.

Driftsinntekter

Sameiet fakturerer sameierne fordelt etter sameiebrøken månedlig til dekning av løpende driftskostnader og utgifter til fremtidig vedlikehold. Inntektsføres i takt med leieperiode .

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for mulige tap.

Note 1 Eiendom/anleggsmidler

Sameiet eier ingen eiendom

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

Sameiet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer

	2023	2022
Styrehonorar	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
Sum	62 755	62 755

Sameiet er ikke pliktig å tegne pensjonsforsikring iht bestemmelsene om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjon

Revisors honorar er kostnadsført med kr. 17 500 inkl mva. alt vedrørende revisjon.

Sameiet Gaiastova Leiligheter

Side 5



Sameiet Gaiastova Leiligheter

Noter til årsregnskapet 2023

Note 3 Vedlikehold

	2023	Budsjett	2022
Drift/vedlikehold ventilasjon/VVS	170 603	0	3 844
Vedlikehold bygg	112 984	100 000	73 863
Drift/vedlikehold brannalarm	67 120	20 000	23 330
Vedlikehold utearealer	17 469	20 000	0
Sum	368 175	140 000	101 037

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Vedlikeholdsfond	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	129 558	650 000	779 558
Årets resultat	-45 133	-350 000	-395 133
Egenkapital 31.12.	84 425	300 000	384 425

Sameiet Gaiastova Leiligheter

Side 6



SAMEIET GAIASTOVA LEILIGHETER

Budsjett 2024					
Inntekter					
			Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023
Innkalt fra sameierne			kr 1 408 000	kr 1 280 000	kr 1 280 000
Diverse inntekter				kr 7 580	
Sum inntekter			kr 1 408 000	kr 1 287 580	kr 1 280 000
Driftskostnader					
Strøm			kr 30 000	kr 25 840	kr 40 000
Drift, vedlikehold ventilasjon				kr 170 602	
Drift, vedlikehold brannalarm			kr 40 000	kr 67 120	kr 20 000
Brannberedskap, utrykning			kr 16 000	kr 24 079	kr 16 000
TV/internett abonnement			kr 247 000	kr 229 632	kr 230 000
Vedlikehold bygg			kr 100 000	kr 112 983	kr 100 000
Vedlikehold utearealer			kr 20 000	kr 17 468	kr 20 000
Måking av tak, bortkjøring snø			kr 75 000	kr 120 313	kr 75 000
Vaktmester, snømåking			kr 350 000	kr 368 620	kr 200 000
Forsikring			kr 220 000	kr 195 591	kr 196 000
Forretningsførsel			kr 100 000	kr 153 028	kr 100 000
Honorar revisor			kr 18 000	kr 17 500	kr 16 000
Honorar teknisk			kr 80 000	kr 58 797	kr 30 000
Honorar juridisk			kr 18 000	kr 67 969	kr 30 000
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift			kr 63 000	kr 62 755	kr 63 000
Div. kostnader			kr 4 000	kr 5 342	kr 4 000
Sum driftskostnader			kr 1 381 000	kr 1 697 639	kr 1 140 000
Driftsresultat			kr 27 000	kr -410 059	kr 140 000
Finanskostnader/inntekter					
Renteinntekter				kr 169	
Kundeutbytte Gjensidige			kr 19 000	kr 19 624	kr 18 000
Bankgebyrer/morarenter			kr 6 000	kr 4 867	kr 4 000
Netto finansinntekter			kr 13 000	kr 14 926	kr 14 000
Periodens resultat			kr 40 000	kr -395 133	kr 154 000