



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 409 390
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GATE 1-2-3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 845 928	3 183 474
Sum inntekter		3 845 928	3 183 474
Kostnader			
Lønnskostnad	2	171 150	171 150
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	3 214 740	5 121 668
Sum kostnader		3 385 890	5 292 818
Driftsresultat		460 038	-2 109 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 849	1 300
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		90 999	35 973
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-84 150	-34 672
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		375 888	-2 144 016
Totalresultat		375 888	-2 144 016
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	375 888	-535 384
Overføringer til/fra annen egenkapital	9		-1 608 632
Sum overføringer og disponeringer		375 888	-2 144 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		136 862	141 961
Sum finansielle anleggsmidler		136 862	141 961
Sum anleggsmidler		136 862	141 961
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 488	33 523
Andre fordringer		536 722	466 924
Sum fordringer		561 210	500 447
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 192 277	1 042 928
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 192 277	1 042 928
Sum omløpsmidler		1 753 486	1 543 374
SUM EIENDELER		1 890 348	1 685 335

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		159 496	535 384
Sum opptjent egenkapital		-159 496	-535 384
Sum egenkapital		-159 496	-535 384
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	1 330 825	1 441 755
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 330 825	1 441 755
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		700 203	761 642
Annen kortsiktig gjeld	12	18 817	17 323
Sum kortsiktig gjeld		719 020	778 965
Sum gjeld		2 049 845	2 220 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 890 348	1 685 335



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 489210

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 409 390
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GATE 1-2-3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 917 409 390
GATE 1-2-3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 845 928	3 183 474
Sum inntekter		3 845 928	3 183 474
Kostnader			
Lønnskostnad	2	171 150	171 150
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	3 214 740	5 121 668
Sum kostnader		3 385 890	5 292 818
Driftsresultat		460 038	-2 109 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 849	1 300
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		90 999	35 973
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-84 150	-34 672
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		375 888	-2 144 016
Totalresultat		375 888	-2 144 016
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	375 888	-535 384
Overføringer til/fra annen egenkapital	9		-1 608 632
Sum overføringer og disponeringer		375 888	-2 144 016



Organisasjonsnr: 917 409 390
GATE 1-2-3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		136 862	141 961
Sum finansielle anleggsmidler		136 862	141 961
Sum anleggsmidler		136 862	141 961
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 488	33 523
Andre fordringer		536 722	466 924
Sum fordringer		561 210	500 447
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 192 277	1 042 928
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 192 277	1 042 928
Sum omløpsmidler		1 753 486	1 543 374
SUM EIENDELER		1 890 348	1 685 335
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		159 496	535 384



Sum opptjent egenkapital		-159 496	-535 384
Sum egenkapital		-159 496	-535 384
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	1 330 825	1 441 755
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 330 825	1 441 755
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		700 203	761 642
Annen kortsiktig gjeld	12	18 817	17 323
Sum kortsiktig gjeld		719 020	778 965
Sum gjeld		2 049 845	2 220 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 890 348	1 685 335



Organisasjonsnr: 917 409 390
GATE 1-2-3 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	21150.00	21150.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	150000.00	150000.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	171150.00	171150.00



Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til årsmøte 2024

Årsmøtet i Gate 1-2-3 Boligsameie avholdes digitalt 2024.

Kommentarer til sakene i innkallingen må være sendt forretningsførers e-post dhs@bori.no innen onsdag 22 mai kl. 12:00. Torsdag 23 mai sendes ut en link på e-post/SMS som tar dere til digital avstemming av sakene. Avstemmingsperioden avsluttes mandag 27 mai kl: 23:00.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSMELDING FOR 2023
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023
4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
5. INNKOMNE FORSLAG
6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

Styreleder Odd Ivar Lund velges til møteleder. Bård Sukke signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige iht. lover og vedtektene.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent. Styret foreslår at det positive årsresultatet går til og dekker udekket tap.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

4. STYREHONORAR

Styrehonoraret foreslås til kr 150.000. Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Godkjent



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Innkommet forslag fra seksjonseier:

Plante Tuja hekk ved nr28 mot Elkjøp garasje/mottaksanlegg. Ca. 22 m, ca- 2 planter pr meter avhengig av størrelse.

Forslag til vedtak: Godkjent

6. VALG AV TILLITSVALGTE

6.1. Valg av styreleder

Vidar Kolstad velges for 2 år (se vedlagt kontrakt på siste side for betingelser)

Styrets innstilling: Vidar Kolstad velges inn som ekstern styreleder for perioden 2024-2026.

Forslag til vedtak: Godkjent.

6.2. Valg av styremedlemmer

Espen Antonsen velges for 1 år

Cheron Stephen velges for 2 år

Anna Theresia Bergman velges for 2 år

Forslag til vedtak: Godkjent.



Styrets arbeid i perioden 2023/24.

1. **Budsjettering.**
2. **Regulering av felleskostnader.**
3. **Informasjonsbrev til beboere og seksjonseiere.**
4. **Pålagt oppfølging av serviceavtaler.**
5. **Oppfølging av uteområder, samt renhold i fellesarealer, garasje, og bod-ganger.**

Av andre større saker kan nevnes:

1. **Rettsforliket.**

Sameiet inngikk 26. oktober 2020, rettsforlik med utbygger Eiendomsgruppen Oslo AS (EGO). Det går frem av forliksavtalen at EGO skal utbedre feil og mangler, som kommer frem i avviksrapport datert 23. oktober 2018. Videre, dersom sprinkleranlegget ikke er i henhold til gjeldende krav/forskrifter da bygget ble oppført, skal EGO utbedre sprinkleranlegget. I tillegg, sameiet har rett til prisavslag, dersom det enkelte forhold ikke er utbedret innen en fastsatt frist.

- EGO utbedret/tettet med ny membran på den resterende delen av svalgangen i 1. etasje i blokk 28. Arbeidet ble ferdig rett før fellesferien 2023. Dette etter den nye vanninntrengingen på denne delen i januar 2023.
- Styret hadde fortsatt en del arbeid, og videre oppfølging, i forbindelse med utbedringene av



sprinkleranlegget. Det manglet flere sprinkelhoder i garasjen, og i bod-anlegget var det aldri montert opp noen sprinkelhoder i det hele tatt. Nå er disse også på plass.

- Vi deltok i et oppklaringsmøte med EGO, i Lillestrøm 28. mars 2023. Til stede på møtet var, foruten EGO, også blant andre Lasse Evensen (rettsoppnevnt takstmann), og sameiets advokat, Andreas Møller. Her foreligger det et referat fra møtet.
- EGO informerte styret tidlig høsten 2023, om at de har likviditetsproblemer.
- Styret forsøkte høsten 2023 å få en endelig fremdriftsplan (for utbedring av gjenstående arbeid) fra EGO, samt en konkret fristdato for ferdigstilling av saken. Tilbakemeldingen fra EGO var kun en tentativ oppstart av arbeidet våren 2024 (med forbehold om en bedret likviditetssituasjon).
- Styret og Lasse Evensen gikk befaring i sameiet 15. november 2023. Evensen utarbeidet på bakgrunn av befaringen en takstrapport (datert 4. desember 2023). Takstrapporten gir en oversikt over feil/mangler, som må utbedres før saken kan lukkes.
- Etter en samlet vurdering, herunder usikkerheten knyttet til EGO sin videre likviditetssituasjon, og fremdriftsevnen (saken har pågått siden oktober 2020), så besluttet styret å oppheve EGO sin videre rett til å slutføre arbeidet på et fremtidig tidspunkt.
- Lasse Evensen utarbeidet deretter en avregningsrapport datert 20. februar 2024, på bakgrunn av takstrapporten datert 4. desember 2023. Av avregningsrapporten fremgår det at EGO skal betale kr 560 000 til sameiet. Vi bemerker til avregningsrapporten at det er inntatt et eget punkt, som omhandler sprinkleranlegget. Evensen skriver at det ikke er fremlagt varedeklarasjon for tilførselsrør til



sprinkler opp i sjaktene. Videre, dersom det blir behov for utskiftning av tilførselsrør, må sameiet få for faktiske kostnader. Det betyr slik styret forstår det at endelig avregningsbeløp, kan bli høyere enn kr 560 000.

- Et krav på kr 560 000, ble sendt EGO 20. februar 2024. Forfallsdato var 5. mars 2024. Kravet ble ikke betalt innen fristen. Styret har søkt bistand hos advokat Andreas Møller, for å inndrive kravet. Her bemerker styret at i henhold til rettsforliket kan ingen av partene påklage avregningsbeløpet. Det må derfor godtas av begge parter.
- Styret har gjort avtale om befaring med 2 eksterne entreprenører. Dette for å få pristilbud på arbeidene knyttet til utbedringene av gjeldende feil/mangler i henhold til takstrappert 15. november 2023.

2. Det ble bestilt, og kjøpt inn sykkelstativ (godkjent av årsmøtet i mai 2023). Sykkelstativet er plassert nede i garasjeanlegget, ved siden av kulvertåpningen/utkjøringen.
3. Styret vedtok å engasjere Ullensaker Vaktmestertjenester AS, til å utføre vintervedlikeholdet (fra og med vinteren 2023/24), og sommervedlikeholdet (fra og med sommeren 2024). (Tidligere vedlikeholdsavtaler med Per Roland, er sagt opp.).
4. I forbindelse med et godt tilbud fra Gardermoen Elektro AS, er resterende gamle lamper (cirka 28 stk.) i garasjeanlegget, og kulverten, byttet ut med LED-lamper
5. Styret har gjennomført 11 styremøter i løpet av perioden.



Gate 1-2-3 Boligsameie

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Gate 1-2-3 Boligsameie org.nr. 917409390



Resultatregnskap 2023

Gate 1-2-3 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 845 928	3 183 474	3 846 400	3 949 999
Sum driftsinntekter		3 845 928	3 183 474	3 846 400	3 949 999
Kostnader					
Lønnskostnad	2	171 150	171 150	171 150	171 000
Konsulenttjenester	3	599 069	400 260	626 200	659 000
Kontingenter		2 900	2 650	0	3 000
Rep og vedlikehold	4	369 637	2 457 844	286 000	243 000
Forsikringer		302 720	263 235	290 000	333 000
Energi og fyring	5	1 127 697	1 217 246	1 380 000	1 210 000
Kabel-TV og telefoni		371 744	305 543	350 000	408 000
Driftskostnader	6	249 075	303 485	345 000	320 000
Kostnader til fellessameier		64 451	81 930	53 300	75 000
Andre driftskostnader	7	127 447	89 475	94 000	117 000
Sum driftskostnader		3 385 890	5 292 818	3 595 650	3 539 000
Driftsresultat før finansposter		460 038	-2 109 344	250 750	410 999
Finansielle poster					
Finansinntekt		6 849	1 300	0	0
Finanskostnad		90 999	35 973	88 900	105 000
Sum finansposter		-84 150	-34 672	-88 900	-105 000
Årsresultat		375 888	-2 144 016	161 850	305 999
Overført til annen egenkapital	9	0	-1 608 632	0	0
Overført udekket tap	9	375 888	-535 384	0	0
Sum disponering		375 888	-2 144 016	0	0

Resultatrapport 2023 for Gate 1-2-3 Boligsameie



Balanse 31.12.2023

Gate 1-2-3 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		136 862	141 961
Sum finansielle anleggsmidler		136 862	141 961
Sum anleggsmidler		136 862	141 961
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		536 722	466 784
Kundefordringer		24 488	33 523
Andre fordringer		0	140
Sum fordringer		561 210	500 447
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 157 077	1 042 928
Skattetrekkonto	8	35 200	0
Sum omløpsmidler		1 753 487	1 543 374
SUM EIENDELER		1 890 349	1 685 335

Balanserapport 2023 for Gate 1-2-3 Boligsameie



Balanse 31.12.2023

Gate 1-2-3 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-159 496	-535 384
Sum egenkapital		-159 496	-535 384
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	1 330 825	1 441 755
Sum langsiktig gjeld		1 330 825	1 441 755
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		700 203	761 642
Annen kortsiktig gjeld	12	18 817	17 323
Sum kortsiktig gjeld		719 020	778 965
Sum gjeld		2 049 845	2 220 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 890 349	1 685 335

Gate 1-2-3 Boligsameie

Odd Ivar Lund
Styrets leder

Arvid Hodø
Styremedlem

Bård Sukke
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Gate 1-2-3 Boligsameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	2 919 936	2 461 507	2 920 000	2 919 999
3603 Stipulerte renter	88 944	22 645	88 900	105 000
3604 Stipulerte avdrag	110 616	51 780	110 500	114 000
3606 Kabel TV/bredbånd	349 968	287 040	350 000	408 000
3649 Andre innkrevde	376 464	360 502	377 000	403 000
Sum felleskostnader	3 845 928	3 183 474	3 846 400	3 949 999

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 150	21 000
Sum lønnskostnader	171 150	171 150	171 150	171 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har i tillegg fått dekket bevertning styremøte kr 322,92 jf. Note 7.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 313	6 313	6 700	7 000
Forretningsførerhonorar	136 644	136 392	142 500	149 000
Andre forvaltningstjenester	0	7 655	0	0
Juridisk bistand	72 141	64 378	100 000	100 000
Vakthold/securitas	366 405	0	377 000	403 000
Annen fremmed tjeneste	17 566	185 522	0	0
Sum konsulenttjenester	599 069	400 260	626 200	659 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Atech AS alarm ble i 2022 ført på konto «Andre vedlikeholdskostnader» jf. Note 4. Fra 2023 ført «Vakthold/securitas».

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	33 558	4 513	10 000	20 000
Vedlikehold VVS	76 885	117 130	30 000	20 000
Vedlikehold elektro	107 095	62 101	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	23 889	90 000	15 000
Vedlikehold heis	118 293	66 827	70 000	105 000
Vedlikehold garasjer	5 900	1 000	30 000	10 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	350 779	16 000	15 000
Vedlikehold ventilasjon	12 314	16 915	0	13 000
Vedlikehold brannsikring	12 591	11 940	10 000	15 000
Egenandel forsikringsskader	3 000	0	10 000	10 000
Større	0	1 802 750	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	369 637	2 457 844	286 000	243 000

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	122 140	150 129	168 000	122 000
Fjernvarme	1 005 558	1 067 117	1 212 000	1 088 000
Sum energi og fyring	1 127 697	1 217 246	1 380 000	1 210 000



Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	49 365	52 284	50 000	55 000
Renholdstjenester	192 700	211 115	248 000	205 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	7 010	25 085	27 000	40 000
Gressklipping	0	15 000	20 000	20 000
Sum driftskostnader	249 075	303 485	345 000	320 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	49 799	30 000	0	48 000
Skadedyrbekjempelse	25 432	23 540	26 000	28 000
Søppeltømming/container	0	0	5 000	0
Lyspærer, sikringer etc	0	12 430	10 000	10 000
Verktøy og redskaper	381	6 542	0	0
Inventar	28 819	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	1 350	5 000	5 000
Kontorrekvisita	1 540	2 709	7 500	8 000
Lisenser/software	8 157	210	1 500	2 000
Kostnader tillitsvalgte	323	0	8 000	0
Generalforsamling/årsmøte	5 360	6 670	25 000	10 000
Porto	0	210	0	0
Gave, ikke	1 498	0	0	0
Øredifferanser	138	-187	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 000	6 000
Sum andre driftskostnader	127 447	89 475	94 000	117 000

Note 8 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	35 200	0
Sum skattetrekkkonto	35 200	0



Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-535 384	1 608 632
Tilført til/fra EK fra årets resultat	375 888	-2 144 016
Sum opptjent egenkapital 31.12	-159 496	-535 384
Udekket tap 31.12	-159 496	-535 384
Sum egenkapital 31.12	-159 496	-535 384

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	1 330 825	1 441 755
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 330 825	1 441 755

Note 11 Gjeldsbrevlån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 7,35%, løpetid 11 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

1 500 000

Nedbetalt tidligere

58 245

Nedbetalt i år

110 930

Lånesaldo 31.12

1 330 825

Beregnet innfrielsesdato: 23.12.2032

Sum langsiktig gjeld

1 330 825



Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Gjeld til forretningsfører	140	0
Påløpt rente	263	218
Andre påløpte kostnader	18 414	17 105
Sum annen kortsiktig gjeld	18 817	17 323

Note 13 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	764 410	1 431 613
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	375 888	-2 144 016
Opptak langsiktige lån	0	1 500 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-110 930	-58 245
Endringer i andre langsiktige poster	5 099	35 058
B. Årets endring i arbeidskapital	270 057	-667 203
C. Arbeidskapital 31.12	1 034 467	764 410
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 753 487	1 543 374
- Kortsiktig gjeld	719 020	778 965
= Arbeidskapital 31.12	1 034 467	764 410



575 2023 Årsoppgjør.pdf

Navn Dato
Lund, Odd Ivar **2024-04-04**

Identifikasjon

 bankID™ Lund, Odd Ivar

Navn Dato
Hodø, Arvid **2024-04-04**

Identifikasjon

 bankID™ Hodø, Arvid

Navn Dato
Sukke, Bård **2024-04-05**

Identifikasjon

 bankID™ Sukke, Bård



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Gate 1-2-3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gate 1-2-3 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 375 888. 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 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 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.

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 avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 10. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Kontrakt styreleder og styre-sekretær tjenester

mellom
Gate 123 Boligsameiet, org nr 917 409 390
og
Vidar Kolstad/Melgård Holding AS

1. Styreledertjeneste

Følgende leveranser inngår i styreleder leveranser fra Vidar Kolstad (personlig verv):

- Beslutte saksliste til styremøter
- Innkalle til styremøter og årsmøte
- Lede styremøter og Generalforsamling
- Følge opp styrets ansvar for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen
- Følge opp styrets HMS-ansvar
- Godkjenne fakturaer fra leverandører og holde oversikt over leverandøravtaler
- Likviditetsoppfølging/økonomioppfølging
- Skrive styrets årsberetning og forberede saker til Generalforsamling

2. Styre-sekretær tjenester

Følgende leveranser inngår i styre-sekretær leveranser fra Melgård Holding AS:

- Forberede saker til styremøter
- Føre protokoll fra styremøtene
- Oppfølging av vedtak besluttet av styret
- Planlegge GF/Årsmøte for laget
- Dekning av kontortjenester som utstyr, nett, mobil og transport

3. Omfang av kontrakten

Følgende timeantall er satt som ramme for leveransene:

6 styremøter styreleder	70 timer
Styresekretær	24 timer
Sum timer årlig ramme	94 timer

Årlig honorar er kr 70.000,-.

Årlig fakturerbare tjenester er kr 24.000.

4. Oppgaver utover avtalt leveranser

Dersom styret ønsker at styresekretær skal følge opp saker eller effektivere vedtak som ikke er definert i punkt 2, skal dette avtales i et styrevedtak og faktureres etter medgått tid i henhold til gjeldende timesats.

5. Prisbestemmelser

For de tjenestene som er definert som styre-sekretær oppgaver i pkt 2 i denne kontrakten, faktureres forskuddsvis fra Melgård Holding AS.



Oppgaver som er knyttet til styreleder oppgaven betales forskuddsvis pr kvartal som styrehonorar/lønn.

Timepris for oppgaver utover leveranser i pkt 2 er kr 1000/time. Priser er eks off. avgifter.

6. Oppsigelse

Kontrakten gjelder fra 28.05.24, forutsatt at Vidar Kolstad velges til styreleder av årsmøte den 27.05.24. Avtalen kan sies opp av begge parter med 6 måneders varsel.

7. Reklamasjon og avgrensning av ansvar

Reklamasjon på eventuell mangelfull utførelse av avtalen må fremsettes skriftlig innen rimelig tid etter at forholdet er eller burde ha vært oppdaget av styret i borettslaget.

Reklamasjonskrav kan uansett ikke fremsettes senere enn ett år etter at forholdet er eller burde ha vært oppdaget.

Erstatning kan kun kreves for direkte tap som følger av utførelsen av oppdraget. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Lillestrøm, 13.04.2024.

Gate 123 Boligsameiet

Vidar Kolstad/Melgård Holding AS

.....
Styreleder

.....
daglig leder

.....
styremedlem



Endringslogg: