



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 26.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 09.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 095 530	1 061 141
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 095 530</b>	<b>1 061 141</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	49 588
Annen driftskostnad		935 047	1 343 520
<b>Sum kostnader</b>		<b>980 687</b>	<b>1 393 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>114 843</b>	<b>-331 966</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		442	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>442</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		32 655	28 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 655</b>	<b>28 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 213</b>	<b>-28 357</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>82 630</b>	<b>-360 323</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>82 630</b>	<b>-360 323</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>82 630</b>	<b>-360 323</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>82 630</b>	<b>-360 323</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 630	-360 323
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>82 630</b>	<b>-360 323</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 400	
Andre fordringer		14 824	13 334
Sum fordringer		49 224	13 334
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		232 944	206 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		232 944	206 693
Sum omløpsmidler		282 168	220 027
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>282 168</b>	<b>220 027</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		553 038	635 668
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-553 038</b>	<b>-635 668</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-553 038</b>	<b>-635 668</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		618 250	687 110
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>618 250</b>	<b>687 110</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>618 250</b>	<b>687 110</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		212	150
Leverandørgjeld		211 344	69 804
Annen kortsiktig gjeld		5 400	98 631
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>216 956</b>	<b>168 584</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>835 206</b>	<b>855 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>282 168</b>	<b>220 027</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570618

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 26.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 915 167 055  
SAMEIET GYSTAD VEST 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 095 530	1 061 141
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 095 530</b>	<b>1 061 141</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	49 588
Annen driftskostnad		935 047	1 343 520
<b>Sum kostnader</b>		<b>980 687</b>	<b>1 393 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>114 843</b>	<b>-331 966</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		442	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>442</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		32 655	28 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 655</b>	<b>28 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 213</b>	<b>-28 357</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>82 630</b>	<b>-360 323</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>82 630</b>	<b>-360 323</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>82 630</b>	<b>-360 323</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 630	-360 323
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>82 630</b>	<b>-360 323</b>



Organisasjonsnr: 915 167 055  
SAMEIET GYSTAD VEST 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 400	
Andre fordringer		14 824	13 334
Sum fordringer		49 224	13 334
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		232 944	206 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		232 944	206 693
Sum omløpsmidler		282 168	220 027
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>282 168</b>	<b>220 027</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		553 038	635 668
Sum opptjent egenkapital		-553 038	-635 668



Sum egenkapital	-553 038	-635 668
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	618 250	687 110
Sum annen langsiktig gjeld	618 250	687 110
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>618 250</b>	<b>687 110</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	212	150
Leverandørgjeld	211 344	69 804
Annen kortsiktig gjeld	5 400	98 631
Sum kortsiktig gjeld	216 956	168 584
<b>Sum gjeld</b>	<b>835 206</b>	<b>855 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>282 168</b>	<b>220 027</b>



Organisasjonsnr: 915 167 055  
SAMEIET GYSTAD VEST 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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





## Årsmøte 2023

7516 Sameiet Gystad Vest 2





## **Til seksjonseierne i Sameiet Gystad Vest 2**

**Velkommen til årsmøte, mandag 26. juni 2023 kl. 18:00 på sameiets fellesarealer.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 mandag 26. juni 2023 kl. 18:00 på sameiets fellesarealer.**

---

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 OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Gangsti
- B) Endring av navn for Sameiet

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Styret i Sameiet Gystad Vest 2

Kenneth Åslund    Yvonne Stovner    Ann-Louise Vålvannet

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kenneth Åslund	Løkkavegen 66
Styremedlem	Yvonne Stovner	Løkkavegen 70
Styremedlem	Ann-Louise Vålvannet	Løkkavegen 58
Varamedlem	Ole Tom Olastuen	Øverhagan 9

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om 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

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 Gystad Vest 2 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Fellesarealer

Vi har fjernet trærne øverst i Sameiet hvor det skal plantes hekk. Plan med hekk på fellesarealer er utredet og prosessen er i gang. Det er kjøpt inn nytt dekke til sandkasse for å hindre at katter etc. gjør fra seg i sanden hvor barna leker.

Utvendig maling av bygningene ble startet opp i 2021, men vi avviklet samarbeidet med innleid firmaet (som nevnt i fjorårets innkalling), dette med bakgrunn i dårligere utført arbeide enn forventet. Styret har innhentet nye alternative leverandører og valget falt på Ullensaker Vaktmestertjenester AS hvor oppstart for vask var 1. juni 2023, og har som mål å slutføre maler arbeidene høsten 2023. Opprydding av rekkverk/levegger for terrasser i 1 etg. er ikke ferdigstilt, styret følger opp dette videre. Hver enkelt sameier har selv ansvaret for at dette ferdigstilles sommeren 2023.

### DIV

Sameiet har overtatt driftsansvaret for varmeboden i sin helhet, og Skogmoløkka er nå frakoblet slik at de ikke får oppvarming fra denne.

Styret forsetter arbeidene med muligheter for nedbetaling av fellesgjeld for hver enkelt boenhet. Styret har vedtatt husleieøkning etter anbefaling fra OBOS, noe som er naturlig med tanke på rehabiliteringen og avsetninger til fremtidig vedlikehold. Økning av utgifter til oppvarming gjorde at husleien ble splittet med kr. 2.000,- for ordinær husleie og kr. 700,- til a' konto oppvarming, hvor eventuelt merkostnader etterfaktureres.

Styret har hatt 6 styremøter og hatt kontinuerlig kommunikasjon underveis.

### 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.

### Fremtidige planer:

- Fjerne stubber
- Rydding av ugress og noen trær
- Ferdigstille maling av Sameiet
- Plante hekk rundt Sameiet for å få det fint og trivelig (på dugnad)
- Bærekraftige mål
- Innkjøp av hageredskaper
- Jobbe videre med mulighet for fjernvarme for å redusere strømutfiftene
- Nye avtaler for å redusere kostnadene



### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

#### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra innkalling av kapital fra seksjonseierne.

Energi / Fyring er høyere enn budsjettet og skyldes økte energi- og strømpriser.

#### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr **65 212**.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Gystad Vest 2.

### Lån

Sameiet Gystad Vest 2 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Gystad Vest 2

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gystad Vest 2.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OL2HE-134X8-66W4G-06GWG-88KUC-XF116



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	842 400	842 400	842 000	842 000
Ladeinntekter EL-bil		9 874	2 519	3 000	5 000
Andre inntekter	3	243 256	216 222	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 095 530</b>	<b>1 061 141</b>	<b>845 000</b>	<b>847 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-6 128	-3 666	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-26 000	-26 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 614	-5 779	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-17 460	0	0
Forretningsførerhonorar		-84 845	-82 453	-85 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-6 600	-1 609	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-67 879	-410 963	-50 000	-50 000
Forsikringer		-73 008	-66 622	-71 000	-80 000
Kommunale avgifter		0	-173	0	0
Energi/fyring	9	-447 433	-431 237	-265 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 937	-126 047	-120 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-113 731	-218 637	-108 500	-112 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-980 687</b>	<b>-1 393 108</b>	<b>-737 166</b>	<b>-918 840</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>114 843</b>	<b>-331 966</b>	<b>107 834</b>	<b>-71 840</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	442	0	0	0
Finanskostnader	12	-32 655	-28 357	-25 000	-36 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-32 213</b>	<b>-28 357</b>	<b>-25 000</b>	<b>-36 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>82 630</b>	<b>-360 323</b>	<b>82 834</b>	<b>-107 840</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-360 323		
Reduksjon udekket tap		82 630	0		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 864	2 700
Kundefordringer		34 400	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 960	10 634
Driftskonto OBOS-banken		232 941	206 689
Sparekonto OBOS-banken		3	3
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>282 168</b>	<b>220 027</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>282 168</b>	<b>220 027</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-553 038	-635 668
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-553 038</b>	<b>-635 668</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	618 250	687 110
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>618 250</b>	<b>687 110</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 400	2 700
Leverandørgjeld		211 344	69 804
Påløpte renter		212	150
Annen kortsiktig gjeld		0	95 931
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>216 956</b>	<b>168 584</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>282 168</b>	<b>220 027</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 19.04.2023  
Styret i Sameiet Gystad Vest 2

Kenneth Åslund/s/

Yvonne Stovner/s/ Ann-louise Vålvannet/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	730 392
Canal Digital	112 008
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>842 400</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Fyringsutgifter	171 600
Kapitalinnkreving - økte strømkostnader	71 656
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>243 256</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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 2021/2022, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 105, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 614.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 600
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 600</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-10 883
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 039
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 795
---------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-162
--------------------	------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-67 879</b>
---------------------------------	----------------

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-194 064
------------------	----------

Fjernvarme	-253 369
------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-447 433</b>
----------------------------	-----------------

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

Container	-3 571
-----------	--------

Driftsmateriell	-1 105
-----------------	--------

Snørydding	-97 274
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-361
--------------------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-3 105
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-637
-----------------------	------

Telefon, annet	-1 515
----------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 833
--------------------	--------

Velferdskostnader	-630
-------------------	------

Konstaterte tap	-6 450
-----------------	--------

Avsetning tap på fordringer	3 750
-----------------------------	-------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-113 731</b>
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	313
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	129
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>442</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 655
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-32 655</b>

**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. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-800 000
Nedbetalt tidligere	112 890
Nedbetalt i år	68 860
	-618 250
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-618 250</b>



### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen til styret foreslås satt til kr 42 600.  
Denne er tilpasset prisstigning på 6,5 %.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

#### A) Etablering av gangsti

Styret foreslår ingen etablering av sti inn mot sameiet fra gangvei, evt en markert sti (mot gangvei) mellom 4-manns (nr 56-60) bolig og 6-manns bolig.

#### B) Nytt navn på Sameiet

Styret foreslår Skogmoløkka Allé



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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](mailto: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.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**



7516 Sameiet Gystad Vest 2

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [gef@obos.no](mailto:gef@obos.no)

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