



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 598 433
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GYSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 3
Forretningsadresse: c/o Bori
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: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	219 996	219 996
Sum inntekter		219 996	219 996
Kostnader			
Lønnskostnad	2	17 115	13 692
Annen driftskostnad	3,4,5,6	212 614	189 295
Sum kostnader		229 729	202 987
Driftsresultat		-9 733	17 009
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		643	619
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		643	619
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-9 089	17 628
Totalresultat		-9 089	17 628
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-9 089	17 628
Sum overføringer og disponeringer		-9 089	17 628



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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			17 460
Andre fordringer		17 778	19 960
Sum fordringer		17 778	37 420
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		207 098	181 848
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		207 098	181 848
Sum omløpsmidler		224 876	219 267
SUM EIENDELER		224 876	219 267

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			
Annen egenkapital	7	188 353	197 442
Sum opptjent egenkapital		188 353	197 442
Sum egenkapital		188 353	197 442
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 447	12 342
Annen kortsiktig gjeld	8	17 077	9 483
Sum kortsiktig gjeld		36 523	21 825
Sum gjeld		36 523	21 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		224 876	219 267



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 598008

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 598 433
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GYSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 3
Forretningsadresse: c/o Bori
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: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 919 598 433
GYSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	219 996	219 996
Sum inntekter		219 996	219 996
Kostnader			
Lønnskostnad	2	17 115	13 692
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	212 614	189 295
Sum kostnader		229 729	202 987
Driftsresultat		-9 733	17 009
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		643	619
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		643	619
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-9 089	17 628
Totalresultat		-9 089	17 628
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-9 089	17 628
Sum overføringer og disponeringer		-9 089	17 628



Organisasjonsnr: 919 598 433
GYSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 3

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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			17 460
Andre fordringer		17 778	19 960
Sum fordringer		17 778	37 420
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		207 098	181 848
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		207 098	181 848
Sum omløpsmidler		224 876	219 267
SUM EIENDELER		224 876	219 267
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	188 353	197 442
Sum opptjent egenkapital		188 353	197 442



Sum egenkapital		188 353		197 442
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Sum avsetninger for forpliktelse		0		0
Annen langsiktig gjeld				
Sum annen langsiktig gjeld		0		0
Sum langsiktig gjeld		0		0
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		19 447		12 342
Annen kortsiktig gjeld	8	17 077		9 483
Sum kortsiktig gjeld		36 523		21 825
Sum gjeld		36 523		21 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		224 876		219 267



Organisasjonsnr: 919 598 433
GYSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 3

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

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		1692.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		12000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		13692.00

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 ordinært årsmøte 11.04.2024 for Gystad Hageby Boligsameie 3.

Møtested: Jessheim is- og flerbrukshall - møterom 2.

Gå opp trapp til annen etasje, gå til høyre og inn døra til BUA, gå til venstre i gangen, gå så til høyre. Møterom ligger ca midt på langsiden.

Tid: kl. 18:00

Innkalling sendes kun ut digitalt i lys av informasjon og kommunikasjon gitt til seksjonseiere om å sjekke og oppdatere sin egen kontaktinformasjon i Nabonett.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå under årsmøtet etter at hver av sakene er behandlet. Kun de som deltar på årsmøtet kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Dersom årsmøtet har behov for å snakke sammen om andre temaer enn de som er på sakslisten, avholdes beboermøte når årsmøtet er avsluttet.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Årsmelding (til orientering)

Sak 3: Årsregnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Ekstraordinært honorar

Sak 6: Vedtekstendring - 8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sak 8: Valg av representanter til styret.

Sak 9: Utredning av sammenslåing



Sak 1: Konstituering

Godkjent ★ Styrets innstilling

Styreleder velges til møteleder. Årsmøte velger deltaker til signering av protokoll med møteleder. Innkallingen, møteleder, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot

Forslaget avvises

Sak 2: Årsmelding (til orientering)

Årsmeldingen informerer om styrets arbeid siden årsmøtet i 2023.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets årsmelding angående foregående år tas til orientering.

Mot

Forslag avvises

Sak 3: Årsregnskap

Inntekter: kr 219 996 (mot budsjett kr 220 000) som er 4 kr mindre enn budsjettert.

Utgifter: kr 229 729 (mot budsjett kr 219 442) som er 10 287 kr større enn budsjettert.

Resultat: kr - kr 9 089 (mot budsjett kr 658), som er et negativt avvik på -9 747 fra budsjettert.

Hovedårsaker i resultatet er:

- To prisøkninger på bredbånd/tv fra Telia. Utgift kr 96 026 mot budsjett kr 85 600.
- Økte utgifter for brøyting (Driftskostnader). Utgift kr 33 145 mot busjett kr 24 000.
- Ingen økning i felleskostnader siden sameie ble stiftet.

Ekstra noter til regnskap gjeldende budsjett for 2024:

- Informasjon om styreansvarsforsikring forelå ikke ved budsjettering i 2023 for 2024, derfor står denne i 0.
- Informasjon om service avtale for serviceavtale for årlig vask og vedlikehold av avfallsbrønnene forelå ikke ved budsjettering i 2023, derfor står denne i 0. Gjelder driftskostnader for Sjøpeltømming/container.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og resultat skal trekkes fra egenkapital.



Mot

Forslag avvises

Sak 4: Styrehonorar

Forslag:

Styrehonorar foreslås til kr 15 000 med fordeling kr 7 500 (50%) til styreleder og kr 3 750 (25%) til hvert av styremedlemmene, med mindre styret selv bestemmer noe annet i forhold til ansvar- og arbeidsfordeling.

For ★ Styrets innstilling
Forslaget godkjennes

Mot

Forslag avvises

Sak 5: Ekstraordinært honorar

Styreleder har siden tiltredelse gjort en ekstra innsats utover hva som har vært forventet med historisk etterslep fra tidligere års drift og forvaltning i styret. Både for GHB3 og for Gystad Hageby Driftssameie. Sistnevnte gagnar også sameie 1, 2 og 4. Gjennom styreleders egne undersøkelser om fremtidig sammenslåing unngikk sameiet advokatkostnader i forbindelse med forundersøkelser.

Utført arbeid vil også komme til nytte ved sammenslåing av Gystad Hageby Boligsameie 1-4 og Gystad Hageby Driftssameie.

I stedet for en økning i styrehonorar som er kostnadsdrivende over tid, foreslår styret en engangsutbetaling på kr 10.000 til styreleder for ekstraordinær innsats.

For ★ Styrets innstilling
Engangsutbetaling godkjennes.

Mot

Forslag avvises

Sak 6: Vedtekstendring - 8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Tidligere årsmøte har vedtatt at styreleder tjenestegjør i 1 år. Dette med hensikt at det skulle være lavere terskel for beboere å stille til valg som styreleder, men endringen hadde ikke ønsket effekt. To års tjenestetid for styrets leder og medlemmer er i tråd med eierseksjonsloven §55 annet ledd.

Dersom endring av vedtekt vedtas av årsmøtet, vil de oppdaterte vedtektene legges ved



protokoll for årsmøtet.

I forslag til endrede vedtekter endres også ordet "sameiermøte" til "årsmøte".

GJELDENDE VEDTEKTER:

8. Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-tre medlemmer og 1-2 varamedlemmer.

Sameiermøtet velger styrets leder hvert år. Det velges 1 styremedlem for 2 år hvert år.

Varamedlemmer velges for 1 år, og vil også fungere som valgkomite.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

FORSLAG TIL ENDREDE VEDTEKTER:

8. Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1-2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styrets leder for 2 år, annenhvært år. Det velges 1 styremedlem for 2 år hvert år.

Varamedlemmer velges for 1 år og de vil også fungere som valgkomité.

Beløp for styrehonorar fastsettes av årsmøtet og fordeles med 50% til styreleder og 25% til hvert av styremedlemmene, med mindre styret selv bestemmer annen fordeling i forhold til ansvarsfordeling, arbeidsfordeling og utført arbeid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

For ★ Styrets innstilling

Endring i vedtekter vedtas

Mot

Vedtektsendring avvises

Sak 8: Valg av representanter til styret.

Kandidater til **Styreleder (2 år):**



- Knut Bariås

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Tom Erik Pedersen

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Alexander Bugge

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Heidi Gran
- Ole-Gunnar Andresen

Sak 9: Utredning av sammenslåing

De fire styrene i Gystad Hageby har for flere år siden startet en prosess for sammenslåing av alle sameiene. Arbeid ble hovedsaklig utført av de til enhver tid sittende styreledere. Prosessen stagnerte dessverre i 2021.

Det finnes ikke pr april 2024 dokumentert vedtak fra tidligere årsmøter om at sammenslåing er ønskelig. Derfor er dette nå en sak på årsmøtet.

Forslag:

Sammenslåing med de andre sameiene i Gystad Hageby er ønskelig.

Sameiet vil derfor utrede alle detaljer i sammenslåingsprosessen og gjøre forberedelser som er nødvendig for å kunne informere beboerne og fatte endelig vedtak om sammenslåing i fremtidige årsmøter. Dette gjøres i samarbeid med de andre sameiene.

Dette krever ekstraordinær innsats frem til sammenslåingen vedtas i alle sameiene og helt til sammenslåingen er gjennomført, som går utover det arbeidet styret normalt utfører.

Styret foreslår derfor et ekstraordinært honorar for utførelsen av dette arbeidet. Årsmøtet fastsetter størrelsen på honoraret.

Styret foreslår at styreleder utfører dette arbeidet på vegne av vårt sameie.

For ★ Styrets innstilling

Sammenslåing er ønskelig. Utredning og forberedelser godkjennes. Styreleder valgt til arbeidet.

Mot

Forslaget avvises.



Gystad Hageby Boligsameie 3 STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Knut Bariås	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	Øivind Østby-Berntsen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Alexander Bugge	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer og valgkomité:

Ole-Gunnar Andresen	(valgt for 1 år i 2023)
Heidi Gran	(valgt for 1 år i 2023)

SELSKAPSINFORMASJON

Gystad Hageby Boligsameie 3 ble stiftet 27.03.2017 og har organisasjonsnummer 919 598 433.

Sameiet består av 21 eierseksjoner fordelt på 21 bygninger.

Eiendommen har Gnr. 117, Bnr. 595 i Ullensaker kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for seksjonseierne.



STYRETS ARBEID

Styret har avholdt ett fysisk møte siden ordinært årsmøte i 2023.

Styret har hatt løpende kommunikasjon og samarbeid ved behov, hovedsakelig via Messenger. Styreleder har i tillegg hatt tilsvarende kommunikasjon og samarbeid med styrelederne i de andre sameiene. Styreleder har også utført undersøkelser og informasjonsinnsamling på flere områder og utarbeidet/oppdatert dokumentasjon til beboere, drift og forvaltning av eget sameie og driftssameiet.

Arbeid som styret ønsker å trekke frem er beskrevet i punktene nedenfor:

- **Dugnad**
Årlig dugnad ble organisert av GHB3 våren 2023. Fellesarealer ble ryddet, luket og raket, fremmedlegemer ble fjernet fra rør i grøfter og nødvendig vedlikehold ble utført.
- **Oppdatering av kontaktinformasjon for beboere i beboerportal**
Skriftlig kommunikasjon til beboerne gjøres via det mobilnummer og den e-postadressen som er registrert i Nabonett, beboerportalen til BORI. Styret har oppfordret alle seksjonseiere til å sjekke egen kontaktinformasjon og oppdatere denne ved behov.
- **Budsjettering**
Sameiet har hatt uforandret inntekt (felleskostnader) siden sameiet ble stiftet. Noen kostnader øker jevnlig som følge av indeksregulering, andre kostnader som snøbrøyting varierer avhengig av behov, og noen kostnader som bredbånd/TV øker som følge av leverandørs prisøkning knyttet til dens egne økte kostnader. Ved budsjettering for 2024 ble det nødvendig med en økning i felleskostnadene med kr 100,- per måned med virkning fra 1. januar 2024.
- **Informasjonsinnsamling**
Dokumentasjon har i varierende grad blitt overlevert mellom gammelt og nytt styre siden Gystad Hageby ble bygget ut. Det gjelder Gystad Hageby Boligsameie 1-4, Gystad Hageby Driftssameie og Gystadmyr Grønt Sameie. Styret har søkt opp eksisterende og tidligere styreledere med formål om å få tilgang til historisk dokumentasjon. Historisk informasjon gir oss innsikt i hva slags arbeid som er utført tidligere, hvilke vedtak som er fattet og kan brukes i pågående styrearbeid og gi input til nødvendige vurderinger.
- **Infoskriv til beboere**
Som beboer i Gystad Hageby er det ofte behov for informasjon om emner som er relevante for oss. Basert på innsamlet informasjon og kommunikasjon med nåværende og tidligere styreledere, har styret satt sammen et infoskriv. Dette skrevet ble distribuert i postkassen til samtlige seksjoner i tillegg til elektronisk distribusjon og deling i Facebook-gruppen til sameiene. Hensikten med informasjonsskrivet er å sikre riktig og oppdatert informasjon til beboerne, samt avlaste styrene for eventuelle gjentakende henvendelser. Styret har mulighet til å distribuere infoskrivet



til nye seksjonseiere ved overtakelse av bolig.

I forbindelse med utarbeidelse av infoskriv har styret oppdatert grafisk profil på styrets dokumentasjon.

- **Utarbeidelse av HMS dokumentasjon for internkontroll**

Alle seksjonseiere har gjennom sitt sameie deleierskap i fellesarealene i Gystad Hageby. Med fellesarealer og tilhørende tiltak og installasjoner følger det et lovpålagt HMS-ansvar. De tidligere års fire styreledere hadde frem til og med 2020 et periodisk arbeid med vernerunde og vedlikehold. Det er utført noe tilsvarende inspeksjon og vedlikehold etter 2020. Styret har gjort undersøkelser og utarbeidet dokumentasjon på manglende HMS rutiner, oppdatert dokumentasjon for årlig vernerunde (visuell inspeksjon) av fellesarealer og laget dokumentasjon for vedlikeholdshistorikk. Styreleder i GHB3 holder i vernerunde for 2024, som gjennomføres på våren. Styret har pågående undersøkelser om kontroll av lekeplass, kontroll av elektriske installasjoner på fellesarealer, samt avklaring rundt krav/behov om periodiske kontroller.

- **Snøbrøyting av Myrringen og måking av snø på egen gårds plass**

Vinteren 23/24 har vært ekstrem og står uten like siden Gystad Hageby ble bygget ut. Mange fikk kjenne på utfordringer knyttet til oppsamling av snø på egen eiendom. Styret hadde god dialog med brøyteselskap og hadde gjentakende kommunikasjon til beboerne via Facebook-gruppen om hva som forventes for at vi skal kunne ivareta fremkommelighet og trafiksikkerhet under slike ekstreme forhold.

- **Undersøkelser om sammenslåing av de fire sameiene**

Styret hadde vedtak fra sist årsmøte om å kunne bruke noe oppsparte midler på advokatbistand knyttet til å håndtere en mulig sammenslåing. Styret har gjort egne undersøkelser om gjeldende lovverk, tilgjengelig informasjon om sammenslåing fra ulike kilder på Internett, dialog med Ullensaker kommune, Brønnøysundregistrene osv. for å kunne forstå prosessen og ha et godt grunnlag for samarbeid med advokatfirma. Styreleder har hatt dialog og behovsavklaring med Codex Advokater og fått verifisert at styret har rimelig god kontroll på hva som kreves. Sameiet unngikk dermed advokatkostnader. En sammenslåing krever fire sameier/styrer som fungerer godt hver for seg og har godt samarbeid seg imellom. Styret i sameie 1 har i praksis ikke vært operativt det siste året, og slik sett mangler det en vesentlig brikke for å kunne sette i gang prosessen.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 21.03.2024

 GYSTAD
HAGEBY



Gystad Hageby Boligsameie 3

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Gystad Hageby Boligsameie 3 org.nr. 919598433



Resultatregnskap 2023

Gystad Hageby Boligsameie 3
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	219 996	219 996	220 000	245 200
Sum driftsinntekter		219 996	219 996	220 000	245 200
Kostnader					
Lønnskostnad	2	17 115	13 692	21 692	16 692
Konsulenttjenester	3	40 193	40 126	42 100	48 000
Rep og vedlikehold	4	2 864	0	0	2 000
Forsikringer		6 730	6 499	7 150	0
Energi og fyring		3 210	2 834	3 400	4 000
Kabel-TV og telefoni		96 026	79 982	88 600	108 000
Driftskostnader	5	33 145	30 169	24 000	31 000
Kostnader til fellessameier		18 900	18 900	23 000	19 000
Andre driftskostnader	6	11 546	10 784	12 500	3 000
Sum driftskostnader		229 729	202 987	219 442	228 692
Driftsresultat før finansposter		-9 733	17 009	558	16 508
Finansielle poster					
Finansinntekt		643	619	100	0
Sum finansposter		643	619	100	0
Årsresultat		-9 089	17 628	658	16 508
Overført til annen egenkapital	7	-9 089	17 628	0	0
Sum disponering		-9 089	17 628	0	0



Balanse 31.12.2023

Gystad Hageby Boligsameie 3
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	16 813	19 960
Kundefordringer	0	17 460
Andre fordringer	966	0
Sum fordringer	17 778	37 420
Bankinnskudd, kasse o.l.	207 098	181 848
Sum omløpsmidler	224 876	219 267
SUM EIENDELER	224 876	219 267

Balanserapport 2023 for Gystad Hageby Boligsameie 3



Balanse 31.12.2023

Gystad Hageby Boligsameie 3
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	188 353	197 442
Sum egenkapital		188 353	197 442
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 447	12 342
Annen kortsiktig gjeld	8	17 077	9 483
Sum kortsiktig gjeld		36 523	21 825
Sum gjeld		36 523	21 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		224 876	219 267

Gystad Hageby Boligsameie 3

Knut Bariås
Styrets leder

Alexander Bugge
Styremedlem

Øivind Østby-Berntsen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Gystad Hageby Boligsameie 3



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	219 996	219 996	220 000	245 200
Sum felleskostnader	219 996	219 996	220 000	245 200

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	15 000	12 000	20 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	2 115	1 692	1 692	1 692
Sum lønnskostnader	17 115	13 692	21 692	16 692

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 438	4 438	4 750	6 000
Forretningsførerhonorar	35 755	35 688	37 350	42 000
Sum konsulenttjenester	40 193	40 126	42 100	48 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold utvendig anlegg	2 864	0	0	2 000
Sum vedlikeholdskostnader	2 864	0	0	2 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	33 145	26 102	24 000	27 000
Gressklipping	0	4 067	0	4 000
Sum driftskostnader	33 145	30 169	24 000	31 000



Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/containerer	4 628	4 284	4 700	0
Kostnader tillitsvalgte	405	0	0	0
Generalforsamling/årsmø	2 193	4 100	4 400	1 000
Velferdskostnader	1 923	0	0	0
Annen kontorkostnad	0	0	1 000	0
Øredifferanser	-3	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 000
Sum andre driftskostnader	11 546	10 784	12 500	3 000

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	197 442	179 814
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-9 089	17 628
Sum opptjent egenkapital 31.12	188 353	197 442
Annen egenkapital 31.12	188 353	197 442
Sum egenkapital 31.12	188 353	197 442

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre påløpte kostnader	17 077	9 483
Sum annen kortsiktig gjeld	17 077	9 483



Note 9 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	197 442	179 814
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-9 089	17 628
B. Årets endring i arbeidskapital	-9 089	17 628
C. Arbeidskapital 31.12	188 353	197 442
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	224 876	219 267
- Kortsiktig gjeld	36 523	21 825
= Arbeidskapital 31.12	188 353	197 442



5030 12 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato
Bugge, Alexander 2024-03-19

Identifikasjon

 bankID™ Bugge, Alexander


Navn Dato
Bariås, Knut 2024-03-20

Identifikasjon

 bankID™ Bariås, Knut

Navn Dato
Østby-Berntsen, Øivind 2024-03-19

Identifikasjon

 bankID™ Østby-Berntsen, Øivind



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



Til årsmøtet i Gystad Hageby Boligsameie 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gystad Hageby Boligsameie 3 som viser et underskudd på NOK 9 089. 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 avviklet.

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



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





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, 22. mars 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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/22/2024 14:32:12

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.