



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 23.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 14.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 061 141	1 225 886
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 061 141</b>	<b>1 225 886</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		32 128	37 653
Annen driftskostnad		1 360 980	1 195 539
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 393 108</b>	<b>1 233 192</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-331 966</b>	<b>-7 306</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			12
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>12</b>
Annen finanskostnad		28 357	30 237
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 357</b>	<b>30 237</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 357</b>	<b>-30 225</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-360 323</b>	<b>-37 531</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-360 323</b>	<b>-37 531</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-360 323</b>	<b>-37 531</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-360 323</b>	<b>-37 531</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-360 323	-37 531
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-360 323</b>	<b>-37 531</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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			3 750
Andre fordringer		13 334	12 554
Sum fordringer		13 334	16 304
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		206 693	514 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 693	514 650
Sum omløpsmidler		220 027	530 954
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>220 027</b>	<b>530 954</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		635 668	275 344
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-635 668</b>	<b>-275 344</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-635 668</b>	<b>-275 344</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		687 110	755 790
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>687 110</b>	<b>755 790</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>687 110</b>	<b>755 790</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		150	160
Leverandørgjeld		69 804	3 072
Annen kortsiktig gjeld		98 631	47 276
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 584</b>	<b>50 509</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>855 694</b>	<b>806 299</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>220 027</b>	<b>530 954</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 792516

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 23.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 915 167 055  
SAMEIET GYSTAD VEST 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 061 141	1 225 886
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 061 141</b>	<b>1 225 886</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		32 128	37 653
Annen driftskostnad		1 360 980	1 195 539
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 393 108</b>	<b>1 233 192</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-331 966</b>	<b>-7 306</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			12
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>12</b>
Annen finanskostnad		28 357	30 237
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 357</b>	<b>30 237</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 357</b>	<b>-30 225</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-360 323</b>	<b>-37 531</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-360 323</b>	<b>-37 531</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-360 323</b>	<b>-37 531</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-360 323</b>	<b>-37 531</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-360 323	-37 531
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-360 323</b>	<b>-37 531</b>



Organisasjonsnr: 915 167 055  
SAMEIET GYSTAD VEST 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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			3 750
Andre fordringer		13 334	12 554
Sum fordringer		13 334	16 304
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		206 693	514 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 693	514 650
Sum omløpsmidler		220 027	530 954
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>220 027</b>	<b>530 954</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		635 668	275 344
Sum opptjent egenkapital		-635 668	-275 344



Sum egenkapital	-635 668	-275 344
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	687 110	755 790
Sum annen langsiktig gjeld	687 110	755 790
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>687 110</b>	<b>755 790</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	150	160
Leverandørgjeld	69 804	3 072
Annen kortsiktig gjeld	98 631	47 276
Sum kortsiktig gjeld	168 584	50 509
<b>Sum gjeld</b>	<b>855 694</b>	<b>806 299</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>220 027</b>	<b>530 954</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





## Til seksjonseierne i Sameiet Gystad Vest 2

**Velkommen til årsmøte, torsdag 23, juni kl. 17:00 ute på fellesarealer Løkkavegen.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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, ellr levert i postkasse.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Gystad Vest 2  
avholdes torsdag 23, juni kl. 17:00 ute på fellesarealer Løkkavegen.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Trivselsregler
- B) Oppgradere fellesareal mellom sameiene
- C) Fellesareal

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Ottestad, 13.06.2022  
Styret i Sameiet Gystad Vest 2

Ole Tom Olastuen    Yvonne Stovner    Kenneth Åslund

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ole Tom Olastuen	Øverhagan 9
Styremedlem	Yvonne Stovner	Løkkavegen 70
Styremedlem	Kenneth Åslund	Løkkavegen 66
Varamedlem	Bente Gustavson	Løkkavegen 52

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Gystad Vest 2

Sameiet består av 26 seksjoner.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

117 561

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Gystad Vest 2 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid i perioden:

### Styremøter

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

### Fellesarealer

Sameiet har fortsatt ryddingen og fjerne trær mot gangsti, utbedret gressplen, startet å rydde opp i fellesarealet mellom sameiene.

Parkeringsplassene er merket opp på nytt slik at hver enkelt plass har blitt ca. 105 bredere.

Utvendig maling av bygningene er startet opp, men vi har avviklet samarbeidet med innleid firmaet, dette med bakgrunn i dårligere utført arbeide en forventet. Styret har innhentet nye alternative leverandører og har som mål å slutføre maler arbeidene i løpet av høsten 2022.

Når det gjelder utvidelse av parkeringsplasser har vi fått tilbakemelding fra kommunen at gebyrene alene utgjør ca. kr. 60.000,-

Rekkverkene foran 6 mannsbolig 1 etg. er utført i sin helhet.

Opprydding av rekkverk for terrasser i 1 etg. er ikke ferdigstilt, styret følger opp dette videre.

Styret forsetter arbeidene med muligheter for nedbetaling av fellesgjeld for hver enkelt boenhet.

Plan med hekk på fellesarealer er utredet og prosessen er i gang.

Energikostnadene blir trukket ut av felles mnd. husleie og faktureres akonto hver mnd. med avregning av det reelle forbruket mnd. etter.

### 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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var høyere enn budsjett og skyldes andre inntekter som i hovedsak består av erstatning for skadesak.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var høyere enn budsjett. Dette skyldes høyere kostnader til drift og vedlikehold, og høyere fjernvarmekostnader enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -360 323 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 51.441.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. 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 historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 265 000 i energikostnader for 2022.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## 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 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 44BC6-EBJEG-V6O4O-JAKH6-POLQK-VT4KW



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-07 13:04:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 44BC6-EBIEG-V6O4O-JAKH6-POLQK-VT4KW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	842 400	842 400	842 000	842 000
Ladepunkt		2 519	0	0	3 000
Andre inntekter	3	216 222	383 486	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 061 141</b>	<b>1 225 886</b>	<b>842 000</b>	<b>845 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 128	-4 653	-3 666	-3 666
Styrehonorar	5	-26 000	-33 000	-26 000	-26 000
Revisjonshonorar	6	-5 779	-5 695	-8 000	-6 000
Andre honorarer		-17 460	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-82 453	-80 168	-82 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-1 609	-9 047	-4 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-410 963	-591 467	-50 000	-50 000
Forsikringer		-66 622	-64 135	-70 000	-71 000
Kommunale avgifter	9	-173	0	0	0
Energi/fyring	10	-431 237	-216 368	-260 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 047	-117 207	-120 000	-120 000
Andre driftskostnader	11	-218 637	-111 453	-103 500	-108 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 393 108</b>	<b>-1 233 192</b>	<b>-727 166</b>	<b>-737 166</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-331 966</b>	<b>-7 306</b>	<b>114 834</b>	<b>107 834</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	12	0	0
Finanskostnader	12	-28 357	-30 237	-38 000	-25 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-28 357</b>	<b>-30 225</b>	<b>-38 000</b>	<b>-25 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-360 323</b>	<b>-37 531</b>	<b>76 834</b>	<b>82 834</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-360 323	-37 531		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 700	2 700
Kundefordringer	13	0	3 750
Forskuddsbetalte kostnader		10 634	9 854
Driftskonto OBOS-banken		206 689	514 647
Sparekonto OBOS-banken		3	3
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>220 026</b>	<b>530 954</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>220 027</b>	<b>530 954</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-635 668	-275 344
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-635 668</b>	<b>-275 344</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	687 110	755 790
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>687 110</b>	<b>755 790</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 700	0
Leverandørgjeld		69 804	3 072
Påløpte renter		150	160
Annen kortsiktig gjeld	16	95 931	47 276
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>168 585</b>	<b>50 509</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>220 027</b>	<b>530 954</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Ullensaker, 29.03.2022  
Styret i Sameiet Gystad Vest 2

Ole Tom Olastuen

Kenneth Åslund

Yvonne Stovner

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Ei-bil	2 926
If forsikring - Erstatning skadesak	213 296
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>216 222</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 128
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 128</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 2020/2021, og er på kr 26 000.  
Det er utbetalt tilleggsgodtgjørelse til styret på kr. 17 460 kr

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 779.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 609
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 609</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-357 000
Drift/vedlikehold VVS	-15 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 723
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-410 963</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-173
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-173</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-16 700
Fjernvarme	-410 576
Andre fyringskostnader	-3 960
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-431 237</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 958
Diverse leiekostnader/leasing	-107 332
Driftsmateriell	-1 558
Snørydding	-95 375
Telefon, annet	-1 515
Porto	-390
Bank- og kortgebyr	-2 760
Avsetning tap på fordringer	-3 750
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-218 637</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 357
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-28 357</b>

**NOTE: 13****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	3 750
Tap på krav	-3 750
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 14****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-800 000	
Nedbetalt tidligere	44 210	
Nedbetalt i år	68 680	
		-687 110
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-687 110</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -95 931

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -95 931****4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

- A) Styrets leder Ole Tom Olastuen kr. 16.000,-
- B) Styremedlem Yvonne Stovner kr. 12.000,-
- C) Styremedlem Kenneth Åslund kr. 12.000,-

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) **Trivselsregler (forslag fra styre etter henvendelser fra beboere)**  
Trivselsreglene har blitt endret noe og er tilpasset innspill kommet fra sameiere.
- B) **Oppgradere fellesareal mellom sameiene (forslag fra Gystad Vest II og Skogmoløkka)**  
Inngå samarbeide med Sameiet Skogmoløkka for å øke standarden på fellesarealet mellom sameiene. Etablere en gruppe på 2 personer som blir vår kontakt for å dra dette prosjektet.
- C) **Fellesareal (forslag fra styre etter henvendelser fra beboere)**  
Fjerne sandkasse mellom 4 manns og 6 mannsbolig i nord/øst og etablere sitteplass med grill mulighet.



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Alle henvendelser til styret rettes per e-post til [gystadvest2@styrerommet.no](mailto:gystadvest2@styrerommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

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

### Parkering

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1125340. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## TRIVSELSREGLER FOR GYSTAD VEST II



### GENERELT

1. Disse trivselsregler er en veiledning i «god naboskikk», og inneholder regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter trivselsreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Eventuelle brudd på trivselsreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Deretter tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

### LEILIGHETENE

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet mellom kl. 23:00 og kl. 07:00, ved planlagte arrangement utover disse tidene varsles berørte naboer i forkant.
2. Bruk av støyende redskaper mellom kl. 22:00 og kl. 08:00 er forbudt. På søndager og helligdager må det utvises hensyn, nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
3. Styrets godkjenning må innhentes ved forandringer på bebyggelsens utseende, eksempelvis maling, antenner, skilt eller lignende. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas.

### OPPVARMING

1. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.



## **BALKONGER/TERRASSER**

1. Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger over balkongkantene med nedfall av blader til naboene. Det er viktig å holde balkong/terrassegulv rene for snø. Det er strengt forbudt og røyke på terrassene som er vendt mot stue siden, dette med bakgrunn i stor fare for brann og risiko for røyklukt inn til naboenheter.

2. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten at det er til sjenanse for naboer. NB! Husk at propangass er tyngre enn luft, dette innebærer at gassgrill på takterrassene må benyttes med varsomhet, husk alltid å steng av gassflasken og koble fra slanger og ventil etter bruk. Takterrassene har avløpssystem fra taket som er tilknyttet overvannsystemet, lekkasje fra gassgrill kan innebære fare for eksplosjon i overvannsnettet.

3. Bruk av slange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulvet benyttes med omhu, varsler nabo under i forkant. Renner og avløpsrør må til enhver tid holdes rene, slik at tilstopping unngås (de med takterrasse avtaler rengjøring med de tilstøtende boenheter uten takterrasse).

4. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra terrassen. Terrassene må ikke benyttes som lagerplass og oppbevaring av søppel.

5. Mating av fugler på terrassene er forbudt.

## **SKILTING**

1. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med godkjent skilt.

## **SØPPELANLEGG OG FELLESBOD**

Søppelanlegget må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer med dobbeltknote eller pakket forsvarlig på annen måte. Det er forbudt å sette søppel, glass og metall ved siden av søppelbeholderne, i carporter, foran inngangspartier og øvrige fellesarealer, reserve søppelposer blir lagt i felles bod.

## **GARASJEANLEGGET**

1. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

2. Parkering av avskiltede kjøretøy og tilhengere skal ikke skje på gjesteparkeringsplassene.

3. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn personbiler (bredere enn oppmerkede plasser) tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse.

4. Det henstilles til de som har bil å benytte garasjeplassen, også til korttidsparkering.

## **GRØNTANLEGG, GANGVEIER, PARKERING**

Hver vår, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplen. Beboerne oppfordres til å delta, samt til ikke å forsøple området.

1. Kjøring med bil på sameiets gangveier, samt parkering er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre, og ved transport av tunge eller mange kolli. Parkering over lengre perioder og tomgangskjøring er strengt forbudt.

2. Moped- og motorsykkelskjøring på gangveiene er forbudt.



3. Uvettig sykling, sykling og parkering av biler på gressplen er forbudt.

#### **DYREHOLD**

1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på sameiets eiendom.

2. Beboerne med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disses ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Gressplenene er bruksplener, ikke hundetoaletter. Hvis uhellet først er ute må hundepose benyttes.

3. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.

4. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

#### **EIERSKIFTE/UTLEIE**

Beboerne som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til sameiets forretningsfører og styret.

Jessheim juni 2022.

Styret



Sameiet Gystad Vest II

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE VEDR.: MØTE DEN 23. JUNI 2022

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem 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 årsmøte i

Boligselskapets navn: Sameiet Gystad vest II

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)