



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 897 558  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: YSTENESGATA 26 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 20.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 018 304	1 821 125
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 018 304</b>	<b>1 821 125</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 203	51 571
Annen driftskostnad		1 018 549	1 207 385
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 079 752</b>	<b>1 258 956</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>938 552</b>	<b>562 169</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 594	24 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 594</b>	<b>24 057</b>
Annen finanskostnad		500 582	553 209
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>500 582</b>	<b>553 209</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-481 989</b>	<b>-529 152</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>456 563</b>	<b>33 017</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>456 563</b>	<b>33 017</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>456 563</b>	<b>33 017</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>456 563</b>	<b>33 017</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		456 563	33 017
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>456 563</b>	<b>33 017</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 074 338	34 074 338
Sum varige driftsmidler		34 074 338	34 074 338
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 074 338	34 074 338
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		21 130	115 306
Sum fordringer		21 130	115 306
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 456	1 575 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 456	1 575 409
Sum omløpsmidler		1 937 586	1 690 715
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 011 924</b>	<b>35 765 053</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>165 000</b>	<b>165 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 472 337	1 015 774
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 472 337</b>	<b>1 015 774</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 637 337</b>	<b>1 180 774</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 170 507	22 243 587
Øvrig langsiktig gjeld		12 074 338	12 074 338
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 244 845</b>	<b>34 317 925</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 244 845</b>	<b>34 317 925</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 590	60 762
Leverandørgjeld		9 922	154 235
Skyldige offentlige avgifter		2 050	2 882
Annen kortsiktig gjeld		76 179	48 475
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 742</b>	<b>266 353</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 374 587</b>	<b>34 584 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 011 924</b>	<b>35 765 053</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458853

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 897 558  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: YSTENESGATA 26 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 988 897 558  
YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 018 304	1 821 125
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 018 304</b>	<b>1 821 125</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 203	51 571
Annen driftskostnad		1 018 549	1 207 385
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 079 752</b>	<b>1 258 956</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>938 552</b>	<b>562 169</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 594	24 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 594</b>	<b>24 057</b>
Annen finanskostnad		500 582	553 209
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>500 582</b>	<b>553 209</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-481 989</b>	<b>-529 152</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>456 563</b>	<b>33 017</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>456 563</b>	<b>33 017</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>456 563</b>	<b>33 017</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		456 563	33 017
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>456 563</b>	<b>33 017</b>



Organisasjonsnr: 988 897 558  
YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		34 074 338	34 074 338
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 074 338	34 074 338
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		21 130	115 306
Sum fordringer		21 130	115 306
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 456	1 575 409
Sum omløpsmidler		1 937 586	1 690 715
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 011 924</b>	<b>35 765 053</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 472 337	1 015 774



Sum opptjent egenkapital	1 472 337	1 015 774
Sum egenkapital	1 637 337	1 180 774
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 170 507	22 243 587
Øvrig langsiktig gjeld	12 074 338	12 074 338
Sum annen langsiktig gjeld	34 244 845	34 317 925
Sum langsiktig gjeld	34 244 845	34 317 925
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 590	60 762
Leverandørgjeld	9 922	154 235
Skyldige offentlige avgifter	2 050	2 882
Annen kortsiktig gjeld	76 179	48 475
Sum kortsiktig gjeld	129 742	266 353
Sum gjeld	34 374 587	34 584 278
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>36 011 924</b>	<b>35 765 053</b>



Organisasjonsnr: 988 897 558  
YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** 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. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ystenesgata 26 Borettslag. Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6647>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ystenesgata 26 Borettslag**

Sindre Søvik Erstad

Odd Jarle Flatmark

Pål-André Furnes

Lars Jakob Nagelsaker

Harald Bang-Braaten Thoresen



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Ystenesgata 26 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for [Vibbo.no](https://vibbo.no)

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Ystenesgata 26 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

**Selskapsnummer:** 6647 **Selskapsnavn** Ystenesgata 26 Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Håvard Gausemel Remøy og Svein Harald Kipperberg velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 29 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Sindre Søvik Erstad	
Styremedlem	Lars Jakob Nagelsaker	
Styremedlem	Odd Flatmark	
Varamedlem	Eli Anette Andreassen	
Varamedlem	Sveiung Wathne Mong	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Håvard Gausemel Remøy og Svein Harald Kipperberg er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 6647 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sindre Søvik Erstad	Ystenesgata 26
Styremedlem	Odd Jarle Flatmark	Ystenesgata 26
Styremedlem	Pål-André Furnes	Ystenesgata 26
Styremedlem	Lars Jakob Nagelsaker	Ystenesgata 26
Styremedlem	Harald Bang-Braaten Thoresen	Ystenesgata 26
Varamedlem	Eli Anette Andreassen	Ystenesgata 26
Varamedlem	Sveinung Wathne Mong	Ystenesgata 26

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Ystenesgata 26 Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Ystenesgata 26 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988897558, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Ystenesgata 26

Gårds- og bruksnummer:

201 767

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ystenesgata 26 Borettslag 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. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

### Styrets arbeid

Gjennom hele 2020 har styrets arbeid vært preget av koronapandemien, og smittevernbegrensninger. Det har vært avholdt fire styremøter siden forrige digitale generalforsamling. Flere tidligere tiltenkte oppgaver har også måtte avvente, og vil bli tatt opp igjen i løpet av 2021. Hovedfokuset har i 2020 vært mye optimalisering av borettslaget løpende driftskostnader.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 018 304,-.  
Dette er som budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 079 752,-.  
Dette er kr 64 948,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for energi og konsulenthonorar.

### Resultat

Årets resultat på kr 456 563 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 807 844,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 155 000 til ordinære drifts og vedlikeholdskostnader.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3 225,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ystenesgata 26 Borettslag.

### Lån

Ystenesgata 26 Borettslag har 2 lån i handelsbanken.

1. lånet er et serielån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,89 %. Løpetiden er 30 år.

2. lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,89 %. Løpetiden er 5 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på ca. 3% fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund  
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ystenesgata 26 Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ystenesgata 26 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better  
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 7. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Framstad  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Ystenesgata 26 Borettslag 10 av 27

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkket: BOCFF-H43JB-05E75-8TWHC-6YB47-ESYE3



# 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."

## Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 83.243.xxx.xxx

2021-04-07 13:14:35Z



Penneo Dokumentnøkkel: BOCFF-H43JB-05E75-8TWHC-6YB4Z-E5YE3

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>



## YSTENESGATA 26 BORETTSLAG ORG.NR. 988 897 558, KUNDENR. 6647

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 424 361</b>	<b>1 464 424</b>	<b>1 424 361</b>	<b>1 807 844</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	456 563	33 017	266 300	387 900
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-73 080	-73 080	-73 076	-73 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>383 483</b>	<b>-40 063</b>	<b>193 224</b>	<b>314 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 807 844</b>	<b>1 424 362</b>	<b>1 617 585</b>	<b>2 122 744</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 937 586	1 690 715		
Kortsiktig gjeld	-129 742	-266 353		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 807 844</b>	<b>1 424 362</b>		



**YSTENESGATA 26 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 897 558, KUNDENR. 6647**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 018 220	1 818 088	2 018 000	2 071 000
Andre inntekter	3	84	3 037	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 018 304</b>	<b>1 821 125</b>	<b>2 018 000</b>	<b>2 071 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 703	-32 571	-38 600	-38 600
Styrehonorar	5	-27 500	-19 000	-29 000	-29 000
Revisjonshonorar	6	-10 188	-16 350	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-85 955	-152 566	-86 100	-88 300
Konsulenthonorar		0	-68 415	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-166 701	-111 173	-100 000	-155 000
Forsikringer		-78 036	-72 345	-69 000	-81 000
Kommunale avgifter	8	-253 831	-259 400	-267 700	-305 900
Energi/fyring	9	-203 391	-314 720	-284 000	-284 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 818	-136 859	-136 800	-136 800
Andre driftskostnader	10	-83 630	-75 558	-75 000	-85 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 079 752</b>	<b>-1 258 956</b>	<b>-1 144 700</b>	<b>-1 262 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>938 552</b>	<b>562 169</b>	<b>873 300</b>	<b>808 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	18 594	24 057	0	0
Finanskostnader	12	-500 582	-553 209	-607 000	-421 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-481 989</b>	<b>-529 152</b>	<b>-607 000</b>	<b>-421 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>456 563</b>	<b>33 017</b>	<b>266 300</b>	<b>387 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		456 563	33 017		



**YSTENESGATA 26 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 897 558, KUNDENR. 6647**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	34 074 338	34 074 338
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>34 074 338</b>	<b>34 074 338</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		21 130	40 397
Forskuddsbetalte kostnader		0	74 909
Driftskonto OBOS-banken		666 899	340 899
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 227	1 227
Sparekonto OBOS-banken		1 248 329	1 233 283
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 937 586</b>	<b>1 690 715</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 011 924</b>	<b>35 765 053</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 33 * 5000	165 000	165 000
Opptjent egenkapital	1 472 337	1 015 774
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 637 337</b>	<b>1 180 774</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pant- og gjeldsbrevlån	14	22 170 507	22 243 587
Borettsinnskudd	15	12 074 338	12 074 338
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>34 244 845</b>	<b>34 317 925</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		14 273	40 152
Leverandørgjeld		9 922	154 235
Skyldige offentlige avgifter	16	2 050	2 882
Påløpte renter		35 500	54 672
Påløpte avdrag		6 090	6 090
Annen kortsiktig gjeld	17	61 906	8 323
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>129 742</b>	<b>266 353</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **36 011 924** **35 765 053**

Pantstillelse	18	26 400 000	26 400 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 19.03.2021  
Styret i Ystenesgata 26 Borettslag

Sindre Søvik Erstad /s/

Odd Jarle Flatmark /s/

Pål-andré Furnes /s/

Lars Jakob Nagelsaker /s/

Harald Bang-braaten Thoresen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 114 068
Kapitalkostnader	636 012
Kabel-tv	136 620
Parkering	47 520
Solskjerming	84 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 018 220</b>

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

Korrigeringer på reskontro	84
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>84</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 733
Påløpte feriepenger	-2 421
Arbeidsgiveravgift	-7 565
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	188
Arbeidsklær	-173
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 703</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 27 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 188.

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 138
Drift/vedlikehold VVS	-7 369
Drift/vedlikehold elektro	-38 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 868
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 422
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 211
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 461
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 408
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-166 701</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-83 354
Kommunale avgifter	-170 477
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-253 831</b>

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

Elektrisk energi	-25 668
Fjernvarme	-177 723
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-203 391</b>

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

Driftsmateriell	-14 856
Renhold ved firmaer	-51 583
Andre fremmede tjenester	-1 787
Trykksaker	-80
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 520
Andre kontorkostnader	-940
Telefon, annet	-3 323
Porto	-409
Bank- og kortgebyr	-4 883
Velferdskostnader	-2 250
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-83 630</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	180
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 943
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 368
Andre renteinntekter	9 103
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 594</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-5 809
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-494 361
Renter på leverandørgjeld	-412
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-500 582</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	34 074 338
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>34 074 338</b>

Tomten er kjøpt 2005

Gnr.201/bnr.767

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-22 000 000

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,89 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-750 000	
Nedbetalt tidligere	506 413	
Nedbetalt i år	73 080	
		-170 507

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-22 170 507</b>
------------------------------------	--	--------------------

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 01/10-2023
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2023</b>	
31		2 500
32, 33		2 600
16, 27		3 350
5, 30		3 400
9, 20		3 450
7, 29		3 500
10, 11, 18, 21, 22		3 550
3, 4, 14, 15, 25, 26		3 750
2, 13, 24		4 000
1, 12, 23		4 150
8, 19		4 700
28		4 900
6, 17		4 950

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-12 074 338
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 074 338</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 096
Skyldig arbeidsgiveravgift	-954
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 050</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 421
Påløpte kostnader	-59 055
Skyldig lønn	-360
Gebyrer	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-61 906</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 074 338
Pantelån	22 170 507
Påløpte avdrag	6 090
<b>TOTALT</b>	<b>34 250 935</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	34 074 338
<b>TOTALT</b>	<b>34 074 338</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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. 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.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83189452. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Energimerking**

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 29 000,- samme som tidligere år.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 29 000,-



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Sindre Søvik Erstad**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Lars Jakob Nagelsaker**

**Valg av 1 Styremedlem nr2** Velges for 1 år

**Odd Flatmark**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Eli Anette Andreassen**

**Sveinung Wathne Mong**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift