



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 098 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 677 396	1 636 500
Sum inntekter		1 677 396	1 636 500
Kostnader			
Lønnskostnad		62 137	62 286
Annen driftskostnad		534 601	770 315
Sum kostnader		596 738	832 601
Driftsresultat		1 080 658	803 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 339	698
Sum finansinntekter		4 339	698
Annen finanskostnad		416 260	268 791
Sum finanskostnader		416 260	268 791
Netto finans		-411 921	-268 093
Ordinært resultat før skattekostnad		668 737	535 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		668 737	535 806
Årsresultat		668 737	535 806
Totalresultat		668 737	535 806
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		668 737	535 806
Sum overføringer og disponeringer		668 737	535 806



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 449 900	1 449 900
Sum varige driftsmidler		1 449 900	1 449 900
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 471	
Sum finansielle anleggsmidler		20 471	0
Sum anleggsmidler		1 470 371	1 449 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62 586	
Sum fordringer		62 586	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 579	1 058 776
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 579	1 058 776
Sum omløpsmidler		1 269 166	1 058 776
SUM EIENDELER		2 739 536	2 508 676

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 332 081	13 000 818
Sum opptjent egenkapital		-12 332 081	-13 000 818
Sum egenkapital		-12 330 181	-12 998 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 821 019	15 373 056
Øvrig langsiktig gjeld		71 470	51 100
Sum annen langsiktig gjeld		14 892 489	15 424 156
Sum langsiktig gjeld		14 892 489	15 424 156
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		90 320	74 427
Leverandørgjeld		80 185	130
Skyldige offentlige avgifter		2 389	3 209
Annen kortsiktig gjeld		4 335	5 672
Sum kortsiktig gjeld		177 229	83 438
Sum gjeld		15 069 717	15 507 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 739 536	2 508 676



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393922

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 098 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 955 098 021
BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 677 396	1 636 500
Sum inntekter		1 677 396	1 636 500
Kostnader			
Lønnskostnad		62 137	62 286
Annen driftskostnad		534 601	770 315
Sum kostnader		596 738	832 601
Driftsresultat		1 080 658	803 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 339	698
Sum finansinntekter		4 339	698
Annen finanskostnad		416 260	268 791
Sum finanskostnader		416 260	268 791
Netto finans		-411 921	-268 093
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		668 737	535 806
Årsresultat		668 737	535 806
Totalresultat		668 737	535 806
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		668 737	535 806
Sum overføringer og disponeringer		668 737	535 806



Organisasjonsnr: 955 098 021
BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 449 900 1 449 900
Sum varige driftsmidler 1 449 900 1 449 900

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 20 471
Sum finansielle
anleggsmidler 20 471 0

Sum anleggsmidler 1 470 371 1 449 900

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 62 586
Sum fordringer 62 586 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 206 579 1 058 776
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 206 579 1 058 776

Sum omløpsmidler 1 269 166 1 058 776

SUM EIENDELER 2 739 536 2 508 676

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 900 1 900
Sum innskutt egenkapital 1 900 1 900

Opptjent egenkapital



Udekket tap	12 332 081	13 000 818
Sum opptjent egenkapital	-12 332 081	-13 000 818
Sum egenkapital	-12 330 181	-12 998 918
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 821 019	15 373 056
Øvrig langsiktig gjeld	71 470	51 100
Sum annen langsiktig gjeld	14 892 489	15 424 156
Sum langsiktig gjeld	14 892 489	15 424 156
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	90 320	74 427
Leverandørgjeld	80 185	130
Skyldige offentlige avgifter	2 389	3 209
Annen kortsiktig gjeld	4 335	5 672
Sum kortsiktig gjeld	177 229	83 438
Sum gjeld	15 069 717	15 507 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 739 536	2 508 676



Organisasjonsnr: 955 098 021
BORETTLAGET GISKEGATA 45 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Borettslaget Giskegata 45 AL

Digitalt årsmøte avholdes 17. april - 20. april 2023

Selskapsnummer: 6485





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Giskegata 45 AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. april kl. 12:00 og lukker 20. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6485>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomite
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Giskegata 45 AL



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Til å underskrive årsmøteprotokollen foreslås valgt Wiwi Anna Hunstad og Guttorm Osnes.

Forslag til vedtak

Til å underskrive årsmøteprotokollen foreslås Wiwi Anna Hunstad og Guttorm Osnes.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

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. 6485 Årsrapport 2022.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrets arbeid foreslås satt til kr. 14.000 fordelt med 50% på styreleder og 25% til hvert av de to styremedlemmene.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styrets arbeid foreslås satt til kr. 14.000 fordelt med 50% på styreleder og 25% til hvert av de to styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styrets arbeid foreslås satt til kr. 14.000 fordelt med 50% på styreleder og 25% til hvert av de to styremedlemmene.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Sivertsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bodil Henny Brudevoll
- Øystein Pettersen
- Roger Johnsen



Sak 6

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Guttorm Osnes
- Øystein Pettersen
- Roger Johnsen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Inge Engeseth

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Wiwi Anna Hunstad



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Inge Engeseth	Giskegata 45 C
Styremedlem	Marit Kristin Amundsen	Giskegata 45 C
Styremedlem	Wiwi Anna Hunstad	Giskegata 45 B
Varamedlem	Bodil Henny Brudevoll	Giskegata 45 A
Varamedlem	Myrtel Brudevoll	Giskegata 45 A
Varamedlem	Guttorm Osnes	Giskegata 45 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Inge Engeseth Giskegata 45 C

Varadelegert

Marit Kristin Amundsen Giskegata 45 C

Valgkomiteen

Bodil Henny Brudevoll	Giskegata 45 A
Wiwi Anna Hunstad	Giskegata 45 B
Guttorm Osnes	Giskegata 45 A

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Borettslaget Giskegata 45 AL

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Borettslaget Giskegata 45 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955098021, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 130

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

Borettslaget Giskegata 45 AL har en ansatt til å foreta rengjøring av trappeoppganger og loft, samt en ansatt med ansvar for avfallshåndtering og renhold av søppelrom og fortau.



Borettslaget Giskegata 45 AL

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Styret avholdt 5 styremøter i 2022, hvor til sammen 43 enkeltsaker ble behandlet. Sakene omfattet regnskap, budsjett og årsrapport, forberedende arbeid til borettslagets generalforsamling, løpende driftsoppgaver, godkjenning av nye andelseiere, Elektronisk kommunikasjon med andelseierne, montering av brannvarslere i kjeller og på loft, søk etter eventuelle skadedyr i vestvegg til sokkelleilighet, skifte av vaktmester, informasjon om renteutviklingen, skifte av porttelefon, service på åpne-/lukkemekanismen på verandavinduer, fornyelse av TV- og bredbåndavtalen med Telenor, samt dugnad og diverse løpende informasjon relatert til den daglige driften.

Det foreligger ikke konkrete vedlikeholdsplaner for de nærmeste 2 årene.

Det har også i 2022 vært utfordringer knyttet til bruken av Borettslagets begrensede parkeringsarealer, hvilket tidvis har vært en utfordring. Styreleder og ett av styremedlemmene har derfor ved flere anledninger festet meldinger (*basert på gjeldene parkeringsbestemmelser*) på frontruten til feilparkerte biler, og som ikke faller inn under gjeldende retningslinjer for tillatt parkering. Retningslinjer ble vedtatt høsten 2018, og meddelt beboerne i rundskriv umiddelbart etter vedtaket. Avsnittene 2 og 3 i dette rundskrivet lyder:

"Den enkelte husstand får nå utdelt (følger vedlagt) ett parkeringsbevis. Dette skal plasseres godt synlig gjennom frontruten på husstandens bil. Husstander med flere biler, har kun anledning til å parkere en bil på reservert område, og må derfor nyttiggjøre seg kommunale parkeringsplasser i sonen mot gebyr til Ålesund Parkering for den/de øvrige bilene.

Gjesteparkering er heller ikke tillatt på det private, reserverte området langs hele blokkens nord- og østside. Også gjester henvises til å måtte parkere på kommunal grunn i sonen, eller gebyrfritt utenfor soneområdet."

Styret bestod i 2022 av to kvinner og en mann. Borettslaget hadde i 2022 to ansatte (vaktmester og renholder) i mindre stillinger.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold, samt kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte lånekostnader.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler pr. 31. 12 var kr 1 091 037.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med en økning på 6,5% i kommunale avgifter for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Giskegata 45 AL.

Lån

Borettslaget Giskegata 45 AL har lån i Sparebanken Møre. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorarer øker med 4%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Giskegata 45 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Giskegata 45 AL som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens 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 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

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

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 7. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL
ORG.NR. 955 098 021, KUNDENR. 6485

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		975 338	1 044 625	975 338	1 091 937
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		668 737	535 806	765 882	462 273
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-552 037	-605 093	-601 000	-506 000
Innsk. øremerk. bankkto		-101	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		116 599	-69 287	164 882	-43 727
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 091 937	975 338	1 140 220	1 048 210

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 269 166	1 058 776
Kortsiktig gjeld		-177 229	-83 438
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 091 937	975 338



Borettslaget Giskegata 45 AL

BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL ORG.NR. 955 098 021, KUNDENR. 6485

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 677 396	1 636 500	1 677 000	1 795 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 677 396	1 636 500	1 677 000	1 795 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-48 137	-48 286	-50 018	-51 600
Styrehonorar	4	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	5	-7 619	-7 045	-7 800	-7 900
Forretningsførerhonorar		-44 528	-43 298	-44 200	-45 700
Konsulenthonorar		0	-41	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	6	-79 390	-301 383	-100 000	-100 000
Forsikringer		-55 977	-51 296	-54 000	-60 227
Kommunale avgifter	7	-197 768	-223 976	-234 300	-211 000
Energi/fyring		-4 908	-5 330	-5 000	-5 300
TV-anlegg/bredbånd		-132 443	-124 258	-133 000	-125 200
Andre driftskostnader	8	-8 169	-9 888	-7 000	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-596 738	-832 601	-658 118	-636 727
DRIFTSRESULTAT		1 080 658	803 899	1 018 882	1 158 273
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	4 339	698	0	0
Finanskostnader	10	-416 260	-268 791	-253 000	-696 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-411 921	-268 093	-253 000	-696 000
ÅRSRESULTAT		668 737	535 806	765 882	462 273
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		668 737	535 806		



Borettslaget Giskegata 45 AL

BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL
ORG.NR. 955 098 021, KUNDENR. 6485

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 439 600	1 439 600
Tomt	11	10 300	10 300
Miljøbankkonto, øremerket		20 471	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 470 371	1 449 900
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		62 586	0
Driftskonto OBOS-banken		849 496	703 886
Skattetrekkskonto OBOS-banken		819	1 584
Sparekonto OBOS-banken		356 264	353 306
SUM OMLØPSMIDLER		1 269 166	1 058 776
SUM EIENDELER		2 739 536	2 508 676



Borettslaget Giskegata 45 AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Udekket tap	12	-12 332 081	-13 000 818
SUM EGENKAPITAL		-12 330 181	-12 998 918

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	14 821 019	15 373 056
Borettsinnskudd	14	51 100	51 100
Avsetning bomiljøtiltak	15	20 370	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 892 489	15 424 156

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		80 185	130
Skyldige offentlige avgifter	16	2 389	3 209
Påløpte renter		50 994	24 887
Påløpte avdrag		39 326	49 540
Annen kortsiktig gjeld	17	4 335	5 672
SUM KORTSIKTIG GJELD		177 229	83 438

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 739 536	2 508 676
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	19 296 900	19 296 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 06.03.2023
Styret i Borettslaget Giskegata 45 AL

Jan Inge Engeseth /s/

Marit Kristin Amundsen /s/

Wiwi Anna Hunstad /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.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	1 677 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 677 396

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-36 123
Påløpte feriepenger	-4 335
Arbeidsgiveravgift	-7 679
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 137

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 14 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 619.



Borettslaget Giskegata 45 AL

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-79 390
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-79 390

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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-55 102
Kommunale avgifter	-142 666
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-197 768

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 750
Driftsmateriell	-2 032
Andre fremmede tjenester	-293
Trykksaker	-22
Bank- og kortgebyr	-2 073
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 169

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 280
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 059
SUM FINANSINNTEKTER	4 339

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i MBBK01	-416 260
SUM FINANSKOSTNADER	-416 260

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1950	639 600
Rehabilitering av balkonger i 2012	800 000
SUM BYGNINGER	1 439 600

Tomten ble kjøpt i 1948 for 10 300.
Gnr.200/bnr.130

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



Borettslaget Giskegata 45 AL

NOTE: 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Møre boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013

-17 500 000

Nedbetalt tidligere

2 126 944

Nedbetalt i år

552 037

-14 821 019

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-14 821 019

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig

-51 100

SUM BORETTSINNSKUDD

-51 100

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-20 370

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-20 370

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-819

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 570

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-2 389

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-4 335

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-4 335



Borettslaget Giskegata 45 AL

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 100
Pantelån	14 821 019
Påløpte avdrag	39 326
TOTALT	14 911 445

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 439 600
Tomt	10 300
TOTALT	1 449 900



Borettslaget Giskegata 45 AL

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119197. 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. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Borettslaget Giskegata 45 AL

Større vedlikehold og rehabilitering

2011 - 2012	Tak og fasade	I perioden september 2011 til september 2012 ble bygningsmassen rehabilitert. Arbeidet omfattet for det vesentlige omlegging av tak, skifting av vinduer (3 lags), isolering og ny ytre bekleddning. I tillegg ble det montert nye, utvidet verandaer (inn glasset).
2000 - 2000	Vedlikehold EL-anlegg	- Opplegg for nye stigeledninger/strømkabler fra inntaksskap og fram til sikringsskap i den enkelte leilighet. Noen leiligheter fornyet også sikringsskap. - Opplegg for vaskemaskin og tørketromler i vaskekjeller. Strøm lagt fra respektive leiligheter.
1995 - 1995	Maling av fasadevegger	
1994 - 1994	Vedlikehold tak	- Skiftet takrenner og bordtakbeslag - Skiftet takluker
1994 - 1994	Bygging av bossrom	
1994 - 1994	Utskifting av dører	- Utskifting av hovedinngangsdører og utvendige kjellerdører - Overbygg over innganger
1974 - 1974	Utskifting av vindu og balkongdører	Vindu og balkongdører skiftet i hele borettslaget. H-vinduer med 2-lags isoleringsglass montert.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 17.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.04.23

Selskapsnummer: 6485 **Selskapsnavn:** Borettslaget Giskegata 45 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Til å underskrive årsmøteprotokollen foreslås Wiwi Anna Hunstad og Guttorm Osnes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styrets arbeid foreslås satt til kr. 14.000 fordelt med 50% på styreleder og 25% til hvert av de to styremedlemmene.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Elisabeth Sivertsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Bodil Henny Brudevoll
 Øystein Pettersen
 Roger Johnsen

Sak 6 Valg av valgkomite

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- Guttorm Osnes
 Øystein Pettersen
 Roger Johnsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Jan Inge Engeseth

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Wiwi Anna Hunstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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