



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 775 863
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GISKEGATA 15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 022 190	1 016 409
Sum inntekter		1 022 190	1 016 409
Kostnader			
Lønnskostnad		6 846	5 134
Annen driftskostnad		546 503	832 511
Sum kostnader		553 349	837 645
Driftsresultat		468 840	178 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 493	5 442
Sum finansinntekter		3 493	5 442
Annen finanskostnad		104 577	157 058
Sum finanskostnader		104 577	157 058
Netto finans		-101 084	-151 616
Ordinært resultat før skattekostnad		367 757	27 148
Ordinært resultat etter skattekostnad		367 757	27 148
Årsresultat		367 757	27 148
Totalresultat		367 757	27 148
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 757	27 148
Sum overføringer og disponeringer		367 757	27 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 180 000	9 180 000
Sum varige driftsmidler		9 180 000	9 180 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 180 000	9 180 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 642	
Andre fordringer		-1 672	7 643
Sum fordringer		970	7 643
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 187 781	1 227 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 187 781	1 227 659
Sum omløpsmidler		1 188 751	1 235 303
SUM EIENDELER		10 368 751	10 415 303

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 508 264	2 140 507
Sum opptjent egenkapital		2 508 264	2 140 507
Sum egenkapital		2 553 264	2 185 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 850 838	6 122 335
Øvrig langsiktig gjeld		1 836 000	1 836 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 686 838	7 958 335
Sum langsiktig gjeld		7 686 838	7 958 335
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 351	32 085
Leverandørgjeld		873	583
Annen kortsiktig gjeld		96 425	238 793
Sum kortsiktig gjeld		128 649	271 461
Sum gjeld		7 815 487	8 229 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 368 751	10 415 303



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489698

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 775 863
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GISKEGATA 15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 989 775 863
GISKEGATA 15 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 022 190	1 016 409
Sum inntekter		1 022 190	1 016 409
Kostnader			
Lønnskostnad		6 846	5 134
Annen driftskostnad		546 503	832 511
Sum kostnader		553 349	837 645
Driftsresultat		468 840	178 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 493	5 442
Sum finansinntekter		3 493	5 442
Annen finanskostnad		104 577	157 058
Sum finanskostnader		104 577	157 058
Netto finans		-101 084	-151 616
Ordinært resultat før skattekostnad			
		367 757	27 148
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		367 757	27 148
Årsresultat		367 757	27 148
Totalresultat		367 757	27 148
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 757	27 148
Sum overføringer og disponeringer		367 757	27 148



Organisasjonsnr: 989 775 863
GISKEGATA 15 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 180 000	9 180 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 180 000	9 180 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 642	
Andre fordringer		-1 672	7 643
Sum fordringer		970	7 643
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 187 781	1 227 659
Sum omløpsmidler		1 188 751	1 235 303
SUM EIENDELER		10 368 751	10 415 303
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 508 264	2 140 507
Sum opptjent egenkapital	2 508 264	2 140 507
Sum egenkapital	2 553 264	2 185 507
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 850 838	6 122 335
Øvrig langsiktig gjeld	1 836 000	1 836 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 686 838	7 958 335
Sum langsiktig gjeld	7 686 838	7 958 335
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 351	32 085
Leverandørgjeld	873	583
Annen kortsiktig gjeld	96 425	238 793
Sum kortsiktig gjeld	128 649	271 461
Sum gjeld	7 815 487	8 229 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 368 751	10 415 303



Organisasjonsnr: 989 775 863
GISKEGATA 15 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Giskegata 15 Borettslag

15. juni 2022

Selskapsnummer: 6588





Velkommen til årsmøte i Giskegata 15 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. juni 2022 kl. 17:00, Frivilligsentralen, Kirkegt. 33.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Oppløsning av borettslaget og omdannelse til eierseksjonssameie
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Giskegata 15 Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 6588 Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 6000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 6000.

Sak 4

Oppløsning av borettslaget og omdannelse til eierseksjonssameie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret forslår at Giskegata 15 Borettslag oppløses og omdannes til eierseksjonssameie.

Endelig oppløsning vil først finne sted når eiendommen er seksjonert og alle pantheftelser på eiendommen og i de enkelte eiendommene er konvertert eller innfridd.

Bakgrunnen for dette er: Dette er noe som har vært diskutert over lang tid. Styret tror at selveierleiligheter vil blant annet skape en høyere økonomisk terskel for kjøp, og således øke verdien på leilighetene.

Dersom forslaget endelig vedtas, innebærer det følgende:

Alle eiendeler og driftsmidler overdras til seksjonseierne. Forpliktelse må enten innfris eller kreditor må samtykke i at den overtas av sameiet med proratarisk ansvar for sameierne (proratarisk ansvar innebærer at banken bare kan kreve at hver enkelt kausjonist dekker sin prosentvise del av kausjonsansvaret).

Andelseierne blir seksjonseiere til den leiligheten som tilligger den andel den i dag disponerer, og innskuddene faller bort.

Resten av borettslagets formue og driftskapital skal overføres til eierseksjonssameiet fra det tidspunkt borettslaget endelig er oppløst.

Dersom forslaget vedtas iht. nedenstående krav, vil det videre velges et avviklingsstyre som gis fullmakt til gjennomføringen av oppløsning og seksjonering. Borettslaget kan endelig oppløses etter Generalforsamlingens godkjennelse av avviklingsregnskap.

Den største konsekvensen for den enkelte, er at hver andelseier må ordne finansiering for sin andel av fellesgjelden.

Det vil påløpe noen kostnader ifm seksjonering, opprettelse av sameiet, og avvikling av borettslaget.

Vedtakskrav:



Vedtak om oppløsning av borettslaget krever 2/3 flertall av alle andelseierne i 2 påfølgende generalforsamlinger, hvorav den ene er ordinær generalforsamling. Møtene må avholdes med minimum 4 ukers mellomrom.

Hver andelseier har kun 1 stemme, uavhengig av hvor mange andeler denne eier.

Forslag til vedtak

Giskegata 15 Borettslag oppløses, og omdannes til eierseksjonssameie. Den enkelte må selv ordne finansiering for sin andel av fellesgjelden.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidater velges i møte

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidater velges i møte
- Kandidater velges i møte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidater velges i møte
- Kandidater velges i møte



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irdi Urkedal	Giskegata 15
Styremedlem	Martin Haram Nygård	Giskegata 15
Styremedlem	Karlis Veide	Fjellgata 12
Varamedlem	Karoline A Slåen Eimstad	Giskegata 15
Varamedlem	Erlend Opsvik	Giskegata 15

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Giskegata 15 Borettslag

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Giskegata 15 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989775863, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Giskegata 15

Gårds- og bruksnummer:
200 101

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.

Giskegata 15 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

Styret har i 2021 kun hatt ett styremøte. Dette grunnet koronasituasjonen, og at styret har hatt kontakt flere ganger i uken. Det fordi vi har utført renovasjon, blant annet skiftet vinduer og diverse annet. Dette foregikk det meste av året, og vi hadde derfor behov for jevnlig kontakt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 022 190.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en innbetaling for gammel inkassosak.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 553 349.

Dette er kr 68 049 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 367 757 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 31.12.2021 kr 1 060 102 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen 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 150 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Eiendomsskatt, vann-, avløp- og renovasjonsavgift er budsjettert med kr 88 200.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 99 000 i energikostnader for hele 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 410. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Giskegata 15 Borettslag.

Lån

Giskegata 15 Borettslag har lån i Eika Boligkreditt AS.

Lånet er et annuitetslån med 1,75 % flytende rente og løpetid frem til 01.03.40.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil bli justert med konsumprisindeksen fra 1.7.22.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

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 Giskegata 15 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Giskegata 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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, 11. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



GISKEGATA 15 BORETTSLAG ORG.NR. 989 775 863, KUNDENR. 6588

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		963 842	1 182 236	963 842	1 060 102
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		367 757	27 148	357 700	349 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-271 497	-245 542	-267 000	-272 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		96 260	-218 394	90 700	77 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 060 102	963 842	1 054 542	1 138 002
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 188 751	1 235 303		
Kortsiktig gjeld		-128 649	-271 461		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 060 102	963 842		



GISKEGATA 15 BORETTSLAG ORG.NR. 989 775 863, KUNDENR. 6588

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	957 636	983 079	958 000	958 000
Andre inntekter	3	64 554	33 330	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 022 190	1 016 409	958 000	958 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-846	-635	-500	-900
Styrehonorar	5	-6 000	-4 500	-3 500	-6 000
Revisjonshonorar	6	-6 105	-7 925	-8 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-30 695	-30 095	-30 800	-31 400
Konsulenthonorar		0	-7 669	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-242 268	-547 404	-150 000	-150 000
Forsikringer		-45 560	-42 896	-44 300	-47 400
Kommunale avgifter	8	-85 368	-89 537	-93 200	-88 200
Energi/fyring	9	-82 052	-51 663	-90 000	-99 000
TV-anlegg/bredbånd		-52 187	-48 586	-49 500	-52 700
Andre driftskostnader	10	-2 270	-6 735	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-553 349	-837 645	-485 300	-498 100
DRIFTSRESULTAT		468 840	178 764	472 700	459 900
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 493	5 442	0	0
Finanskostnader	12	-104 577	-157 058	-115 000	-110 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-101 084	-151 616	-115 000	-110 000
ÅRSRESULTAT		367 757	27 148	357 700	349 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		367 757	27 148		



GISKEGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 989 775 863, KUNDENR. 6588

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 426 600	8 426 600
Tomt	13	753 400	753 400
SUM ANLEGGSMIDLER		9 180 000	9 180 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	14	970	7 643
Driftskonto OBOS-banken		472 513	513 938
Sparekonto OBOS-banken		715 268	713 722
SUM OMLØPSMIDLER		1 188 751	1 235 303
SUM EIENDELER		10 368 751	10 415 303

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

Innskutt egenkapital 9 * 5000		45 000	45 000
Opptjent egenkapital		2 508 264	2 140 507
SUM EGENKAPITAL		2 553 264	2 185 507

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 850 838	6 122 335
Borettsinnskudd	16	1 836 000	1 836 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 686 838	7 958 335

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		7 552	9 101
Leverandørgjeld		873	583
Påløpte renter		8 566	10 034
Påløpte avdrag		22 784	22 051
Annen kortsiktig gjeld	17	88 873	229 692
SUM KORTSIKTIG GJELD		128 649	271 461

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **10 368 751** **10 415 303**

Pantstillelse	18	8 616 000	8 616 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 01.05.2022
Styret i Giskegata 15 Borettslag

Irdi Urkedal /s/

Martin Haram Nygård /s/

Karlis Veide /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	531 612
Kapitalkostnader	381 960
Canal Digital	44 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	957 636

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling gammel inkassosak	64 554
SUM ANDRE INNETEKTER	64 554

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

Arbeidsgiveravgift	-846
SUM PERSONALKOSTNADER	-846

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 6 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 105.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-222 921
Drift/vedlikehold VVS	-7 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-248
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 288
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-242 268

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 654
Kommunale avgifter	-64 714
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-85 368

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-7 891
Fjernvarme	-74 161
SUM ENERGI / FYRING	-82 052

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

Verktøy og redskaper	-385
Driftsmateriell	-1 429
Trykksaker	-674
Andre kontorkostnader	-59
Porto	-107
Bank- og kortgebyr	-2 257
Avsetning tap på fordringer	2 642
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 270

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 546
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 947
SUM FINANSINNTEKTER	3 493

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-104 460
Renter på leverandørgjeld	-117
SUM FINANSKOSTNADER	-104 577

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi ved stifting i 2006	8 426 600
SUM BYGNINGER	8 426 600

Tomten er kjøpt for 753 400,-.

Gnr.200/bnr.101

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

NOTE: 14**RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader	70 799
Tap på krav	-69 829
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	970

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS Sunndal Sparebank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2018	-6 780 000	
Nedbetalt tidligere	657 665	
Nedbetalt i år	271 497	
		-5 850 838
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 850 838

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 836 000
-------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 836 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
---------	-----

Påløpte kostnader	-24 203
-------------------	---------

Tilskudd fra Ålesund Kommune	-64 600
------------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-88 873
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 836 000
-----------------	-----------

Pantelån	5 850 838
----------	-----------

Påløpte avdrag	22 784
----------------	--------

TOTALT	7 709 622
---------------	------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 426 600
-----------	-----------

Tomt	753 400
------	---------

TOTALT	9 180 000
---------------	------------------

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD



Annen informasjon om borettslaget

Selveier

Beboerne i huset har over lengre tid ønsket overgang til selveierleiligheter. Dette har vært mye diskutert, og styreleder har bedt OBOS om å sette dette i gang.

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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120346. 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 Reparasjon av tak

- Skifte av ødelagte skiferstein
 - Montering av ny takrenne med nedløp
- Utført av: Vidar Godø AS



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 15.06.22

Selskapsnummer: 6588 **Selskapsnavn:** Giskegata 15 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.