



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 801 328	7 465 229
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 801 328</b>	<b>7 465 229</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 929	62 930
Annen driftskostnad		1 219 983	3 847 702
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 282 911</b>	<b>3 910 631</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 518 417</b>	<b>3 554 598</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		106 202	37 270
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 202</b>	<b>37 270</b>
Annen finanskostnad		896 751	543 899
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>896 751</b>	<b>543 899</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-790 549</b>	<b>-506 629</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 727 868</b>	<b>3 047 969</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 727 868</b>	<b>3 047 969</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 727 868</b>	<b>3 047 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 727 868	3 047 969
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 727 868</b>	<b>3 047 969</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		19 217	22 889
Sum fordringer		19 217	22 889
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 978 081	2 476 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 978 081	2 476 542
Sum omløpsmidler		2 997 298	2 499 431
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 071 636</b>	<b>36 573 769</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		7 645 768	4 917 901
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 645 768</b>	<b>4 917 901</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 810 768</b>	<b>5 082 901</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 903 208	19 223 482
Øvrig langsiktig gjeld		12 074 338	12 074 338
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 977 546</b>	<b>31 297 820</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 977 546</b>	<b>31 297 820</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		159 062	69 776
Leverandørgjeld		119 795	118 732
Skyldige offentlige avgifter		2 044	2 049
Annen kortsiktig gjeld		2 421	2 491
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>283 321</b>	<b>193 048</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 260 867</b>	<b>31 490 868</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 071 636</b>	<b>36 573 769</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424833

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 988 897 558  
YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 801 328	7 465 229
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 801 328</b>	<b>7 465 229</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 929	62 930
Annen driftskostnad		1 219 983	3 847 702
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 282 911</b>	<b>3 910 631</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 518 417</b>	<b>3 554 598</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		106 202	37 270
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 202</b>	<b>37 270</b>
Annen finanskostnad		896 751	543 899
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>896 751</b>	<b>543 899</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-790 549</b>	<b>-506 629</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 727 868</b>	<b>3 047 969</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 727 868</b>	<b>3 047 969</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 727 868</b>	<b>3 047 969</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 727 868	3 047 969
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 727 868</b>	<b>3 047 969</b>



Organisasjonsnr: 988 897 558  
YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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		19 217	22 889
Sum fordringer		19 217	22 889
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 978 081	2 476 542
Sum omløpsmidler		2 997 298	2 499 431
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 071 636</b>	<b>36 573 769</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		7 645 768	4 917 901



Sum opptjent egenkapital	7 645 768	4 917 901
Sum egenkapital	7 810 768	5 082 901
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 903 208	19 223 482
Øvrig langsiktig gjeld	12 074 338	12 074 338
Sum annen langsiktig gjeld	28 977 546	31 297 820
Sum langsiktig gjeld	28 977 546	31 297 820
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	159 062	69 776
Leverandørgjeld	119 795	118 732
Skyldige offentlige avgifter	2 044	2 049
Annen kortsiktig gjeld	2 421	2 491
Sum kortsiktig gjeld	283 321	193 048
Sum gjeld	29 260 867	31 490 868
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>37 071 636</b>	<b>36 573 769</b>



Organisasjonsnr: 988 897 558  
YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6647

Ystenesgata 26 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Ystenesgata 26 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. mai 2024 kl. 18:00, hos Obos i Ystenesgata 6B.

### 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ystenesgata 26 Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

### 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 5

### 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. 6647 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 33 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidater velges på generalforsamlingen
- Kandidater velges på generalforsamlingen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges på generalforsamlingen
- Kandidat velges på generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ystenesgata26@styrerommet.no](mailto:ystenesgata26@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

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.

Ystenesgata 26 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Ystenesgata 26 Borettslag

## **Styrets arbeid**

I løpet av 2023 har styret avholdt tre styremøter. Hovedfokuset har vært løpende forhold knyttet til drift og økonomi i borettslaget.

Styret har bevisst valgt å avvente noen oppgaver, og jobbet mer målrettet rundt viktige fokusområder.

Styret opplever stabil drift i borettslaget og høy grad av trivsel.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Resultat av finans inntekter og finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt innskuddsrente.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune**

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert med ca 10 % økning.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ystenesgata 26 Borettslag.

### **Lån**

Ystenesgata 26 Borettslag har lån i Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.

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

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % i 2024.

### **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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

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 Ystenesgata 26 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ystenesgata 26 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2023 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 avvikle borettslaget eller 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 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:



Building a better  
working world

- 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. 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, 24. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: B57NH-EULK-CDTEU-TT3FB-8NVQ4-BDQ1N



# 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."

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 14:11:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B57NH-EIULK-CDTEU-TT3FB-8WVQ4-BDQ1N

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/validator>

12 av 25

6647 Årsrapport 2023.pdf



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 306 383</b>	<b>2 132 359</b>	<b>2 306 383</b>	<b>2 713 976</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 727 868	3 047 969	538 600	1 400 100
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	24 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-274 952	-22 073 077	-234 000	-931 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-2 045 322	-5 300 868	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>407 594</b>	<b>174 024</b>	<b>304 600</b>	<b>469 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 713 977</b>	<b>2 306 383</b>	<b>2 610 983</b>	<b>3 183 076</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 997 298	2 499 431
Kortsiktig gjeld	-283 321	-193 048
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 713 977</b>	<b>2 306 383</b>



Ystenesgata 26 Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 146 694	370 922	1 115 634	2 231 424
Innkrevde felleskostnader	2	1 609 312	1 793 404	1 576 366	1 597 576
Andre inntekter		0	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 756 006</b>	<b>2 164 361</b>	<b>2 692 000</b>	<b>3 829 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-33 929	-33 930	-38 600	-38 600
Styrehonorar	4	-29 000	-29 000	-29 000	-29 000
Revisjonshonorar	5	-8 431	-7 808	-8 200	-8 800
Forretningsførerhonorar		-94 438	-90 793	-93 100	-97 300
Konsulenthonorar	6	-1 838	-30 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-80 441	-2 817 094	-125 000	-130 000
Forsikringer		-118 689	-102 003	-96 300	-130 000
Kommunale avgifter	8	-346 684	-351 626	-374 700	-455 000
Energi/fyring	9	-327 477	-261 397	-290 000	-311 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 608	-136 818	-143 000	-164 000
Andre driftskostnader	10	-84 378	-50 164	-66 500	-62 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 282 911</b>	<b>-3 910 631</b>	<b>-1 269 400</b>	<b>-1 430 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 473 095</b>	<b>-1 746 270</b>	<b>1 422 600</b>	<b>2 398 100</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 045 322	5 300 868	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 518 417</b>	<b>3 554 598</b>	<b>1 422 600</b>	<b>2 398 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	106 202	37 270	10 000	0
Finanskostnader	12	-896 751	-543 899	-894 000	-998 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-790 549</b>	<b>-506 629</b>	<b>-884 000</b>	<b>-998 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 727 868</b>	<b>3 047 969</b>	<b>538 600</b>	<b>1 400 100</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 727 868	3 047 969		



Ystenesgata 26 Borettslag

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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<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>			
Andre kortsiktige fordringer	14	19 217	22 889
Driftskonto OBOS-banken		725 151	327 384
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 096	1 096
Sparekonto OBOS-banken		165 728	2 148 061
Sparekonto OBOS-banken II		2 086 106	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 997 298</b>	<b>2 499 431</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 071 636</b>	<b>36 573 769</b>



Ystenesgata 26 Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 33 * 5 000		165 000	165 000
Annen egenkapital	15	7 645 768	4 917 901
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 810 768</b>	<b>5 082 901</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 903 208	19 223 482
Borettsinnskudd	17	12 074 338	12 074 338
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>28 977 546</b>	<b>31 297 820</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		119 795	118 732
Skyldige offentlige avgifter	18	2 044	2 049
Påløpte renter		81 484	63 689
Påløpte avdrag		77 578	6 087
Annen kortsiktig gjeld	19	2 421	2 491
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>283 321</b>	<b>193 048</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 071 636</b>	<b>36 573 769</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	38 474 338	26 500 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 23.04.2024  
Styret i Ystenesgata 26 Borettslag

Sindre Søvik Erstad /s/

Odd Jarle Flatmark /s/

Lars Jakob Nagelsaker /s/

Harald Bang-Braaten Thoresen /s/

Håvard Gausemel Remøy  
/s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### 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.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Ystenesgata 26 Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 392 672
Kabel-tv	136 620
Parkering	47 520
Solskjerming	32 500
Kapitalkost. lån 1	1 079 952
Regulering lån 1	66 742
Overført til kapitalkostnader	-1 146 694
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 609 312</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 733
Påløpte feriepenger	-2 421
Arbeidsgiveravgift	-7 775
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 929</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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 29 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 431.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 838
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 838</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 732
Drift/vedlikehold VVS	-35 317
Drift/vedlikehold elektro	-1 300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 460
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 430
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 203
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-80 441</b>

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



Ystenesgata 26 Borettslag

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-94 984
Kommunale avgifter	-251 700
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-346 684</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-27 062
Fjernvarme	-300 415
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-327 477</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Verktøy og redskaper	-499
Driftsmateriell	-3 275
Lyspærer og sikringer	-4 197
Renhold ved firmaer	-59 459
Andre fremmede tjenester	-10 035
Andre kontorkostnader	-36
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-945
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-84 378</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	93 876
Andre renteinntekter	9 897
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>106 202</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-659
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-896 092
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-896 751</b>



Ystenesgata 26 Borettslag

**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**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	19 217
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>19 217</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	406 899
Egenkapital fra IN tidligere	5 300 868
Egenkapital fra IN 2023	2 045 322
Reduksjon EK fra IN	-107 321
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>7 645 768</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Ystenesgata 26 Borettslag

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,15 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-750 000
Nedbetalt tidligere	725 650
Nedbetalt i år	24 350

0

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-24 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	250 602
Nedbetalt tidligere, IN	5 300 868
Nedbetalt i år, IN	2 045 322

-16 903 208

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-16 903 208**

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-12 074 338
-------------	-------------

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-12 074 338**

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 096
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-948
----------------------------	------

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-2 044**

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 421
-------------	--------

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-2 421**



Ystenesgata 26 Borettslag

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 074 338
Pantelån	16 903 208
Påløpte avdrag	77 578
Beregnete IN-forpliktelser	7 238 869
<b>TOTALT</b>	<b>36 293 993</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



## Annen informasjon om borettslaget

### 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.05** og **01.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 6647 Selskapsnavn: Ystenesgata 26 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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