



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 897 558  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: YSTENESGATA 26 BORETTSLAG  
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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### 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, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 465 229	2 070 588
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 465 229</b>	<b>2 070 588</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 930	64 420
Annen driftskostnad		3 847 702	1 206 320
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 910 631</b>	<b>1 270 741</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 554 598</b>	<b>799 847</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 270	13 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 270</b>	<b>13 830</b>
Annen finanskostnad		543 899	416 082
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>543 899</b>	<b>416 082</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-506 629</b>	<b>-402 252</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 047 969</b>	<b>397 595</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 047 969</b>	<b>397 595</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 047 969</b>	<b>397 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 047 969</b>	<b>397 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 047 969	397 595
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 047 969</b>	<b>397 595</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		22 889	41 046
Sum fordringer		22 889	41 046
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 476 542	2 242 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 476 542	2 242 623
Sum omløpsmidler		2 499 431	2 283 669
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 573 769</b>	<b>36 358 007</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		4 917 901	1 869 932
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 917 901</b>	<b>1 869 932</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 082 901</b>	<b>2 034 932</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 223 482	22 097 427
Øvrig langsiktig gjeld		12 074 338	12 074 338
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 297 820</b>	<b>34 171 765</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 297 820</b>	<b>34 171 765</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 776	37 065
Leverandørgjeld		118 732	6 303
Skyldige offentlige avgifter		2 049	2 049
Annen kortsiktig gjeld		2 491	105 892
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>193 048</b>	<b>151 310</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 490 868</b>	<b>34 323 075</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 573 769</b>	<b>36 358 007</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495287

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 897 558  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: YSTENESGATA 26 BORETTSLAG  
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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

#### 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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 988 897 558  
YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 465 229	2 070 588
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 465 229</b>	<b>2 070 588</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 930	64 420
Annen driftskostnad		3 847 702	1 206 320
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 910 631</b>	<b>1 270 741</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 554 598</b>	<b>799 847</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 270	13 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 270</b>	<b>13 830</b>
Annen finanskostnad		543 899	416 082
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>543 899</b>	<b>416 082</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-506 629</b>	<b>-402 252</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 047 969</b>	<b>397 595</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 047 969</b>	<b>397 595</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 047 969</b>	<b>397 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 047 969</b>	<b>397 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 047 969	397 595
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 047 969</b>	<b>397 595</b>



Organisasjonsnr: 988 897 558  
YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

## 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

34 074 338	34 074 338
------------	------------

Sum varige driftsmidler

34 074 338	34 074 338
------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

34 074 338	34 074 338
------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0	0
---	---

#### Fordringer

Andre fordringer

22 889	41 046
--------	--------

Sum fordringer

22 889	41 046
--------	--------

#### Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

2 476 542	2 242 623
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 476 542	2 242 623
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

2 499 431	2 283 669
-----------	-----------

SUM EIENDELER

36 573 769	36 358 007
------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

165 000	165 000
---------	---------

Sum innskutt egenkapital

165 000	165 000
---------	---------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

4 917 901	1 869 932
-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital	4 917 901	1 869 932
Sum egenkapital	5 082 901	2 034 932
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 223 482	22 097 427
Øvrig langsiktig gjeld	12 074 338	12 074 338
Sum annen langsiktig gjeld	31 297 820	34 171 765
Sum langsiktig gjeld	31 297 820	34 171 765
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	69 776	37 065
Leverandørgjeld	118 732	6 303
Skyldige offentlige avgifter	2 049	2 049
Annen kortsiktig gjeld	2 491	105 892
Sum kortsiktig gjeld	193 048	151 310
Sum gjeld	31 490 868	34 323 075
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>36 573 769</b>	<b>36 358 007</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





# Årsmøte 2023

Ystenesgata 26 Borettslag

26. april 2023

Selskapsnummer: 6647





## 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:

26. april 2023 kl. 18:00, Obos sine lokaler 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ystenesgata 26 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. 6647 Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 29 000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 29 000.

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sindre Søvik Erstad

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidater velges i møtet
- Lars Jakob Nagelsaker

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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

### 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.

### 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 (borett), 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



## Styrets arbeid

I løpet av 2022 har styret avholdt fire styremøter siden forrige generalforsamling. Hovedfokuset har vært oppfølging av den utvendige fasaderehabiliteringen, det praktisk organisering, fremdrift og økonomi, har hatt hovedfokus. Styret har bevisst valgt å avvente en del andre oppgaver, da fokuset har vært å slutføre fasarehabilitering, før nye større oppgaver blir iverksatt. Løpende vedlikehold tas gjenvnlig, og fokus rundt fjernvarme har vært stort. Flere justering er blitt tatt forut og gjennom vinteren, noe som har gitt alle beboere med varmeutfordring, bedre effekt av fjernvarmen. Hovedfokuset har også i 2022 vært mye å optimalisering av borettslaget løpende driftskostnader.



## 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.

### Avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fasaderehabilitering.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt utlånsrente.

### 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 2022 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 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 Ystenesgata 26 Borettslag.

### Lån

Ystenesgata 26 Borettslag har to lån i Handelsbanken.

Lån 1: Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 5 år.

Lån 2: Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 20 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil øke med 4% i 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

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 Ystenesgata 26 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ystenesgata 26 Borettslag 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 oppfylder 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 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. Betyggende 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 risikoen, 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det 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, 12. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Pennco document key: 87EPX-JY5E-V54P2-25775-XAWBY-PSOKU



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 132 359</b>	<b>1 807 844</b>	<b>2 132 359</b>	<b>2 306 383</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 047 969	397 595	442 000	538 600
Tillegg for nye langsiktige lån	17	24 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-22 073 077	-73 080	-73 000	-234 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-5 300 868	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>174 024</b>	<b>324 515</b>	<b>369 000</b>	<b>304 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 306 383</b>	<b>2 132 359</b>	<b>2 501 359</b>	<b>2 610 983</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 499 431	2 283 669		
Kortsiktig gjeld		-193 048	-151 310		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 306 383</b>	<b>2 132 359</b>		



Ystenesgata 26 Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		370 922	0	0	1 115 634
Innkrevde felleskostnader	2	1 793 404	2 070 588	2 071 000	1 576 366
Andre inntekter	3	35	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 164 361</b>	<b>2 070 588</b>	<b>2 071 000</b>	<b>2 692 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 930	-35 420	-38 600	-38 600
Styrehonorar	5	-29 000	-29 000	-29 000	-29 000
Revisjonshonorar	6	-7 808	-7 219	-7 400	-8 200
Forretningsførerhonorar		-90 793	-88 233	-90 500	-93 100
Konsulenthonorar	7	-30 000	-6 288	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-2 817 094	-188 399	-125 000	-125 000
Forsikringer		-102 003	-81 261	-84 500	-96 300
Kommunale avgifter	9	-351 626	-327 559	-330 000	-374 700
Energi/fyring	10	-261 397	-301 488	-290 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 818	-136 818	-140 000	-143 000
Andre driftskostnader	11	-50 164	-69 056	-80 000	-66 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 910 631</b>	<b>-1 270 741</b>	<b>-1 220 000</b>	<b>-1 269 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-1 746 270</b>	<b>799 847</b>	<b>851 000</b>	<b>1 422 600</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		5 300 868	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 554 598</b>	<b>799 847</b>	<b>851 000</b>	<b>1 422 600</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	37 270	13 830	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-543 899	-416 082	-419 000	-894 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-506 629</b>	<b>-402 252</b>	<b>-409 000</b>	<b>-884 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 047 969</b>	<b>397 595</b>	<b>442 000</b>	<b>538 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	397 595		
Til annen egenkapital		3 047 969	0		



Ystenesgata 26 Borettslag

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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	34 074 338	34 074 338
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>34 074 338</b>	<b>34 074 338</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	41 046
Andre kortsiktige fordringer	15	22 889	0
Driftskonto OBOS-banken		327 384	981 218
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 096	1 096
Sparekonto OBOS-banken		2 148 061	1 260 309
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 499 431</b>	<b>2 283 669</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 573 769</b>	<b>36 358 007</b>



Ystenesgata 26 Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 33 * 5000		165 000	165 000
Annen egenkapital	16	4 917 901	1 869 932
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 082 901</b>	<b>2 034 932</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 223 482	22 097 427
Borettsinnskudd	18	12 074 338	12 074 338
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>31 297 820</b>	<b>34 171 765</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	14 187
Leverandørgjeld		118 732	6 303
Skyldige offentlige avgifter	19	2 049	2 049
Påløpte renter		63 689	30 975
Påløpte avdrag		6 087	6 090
Annen kortsiktig gjeld	20	2 491	91 705
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>193 048</b>	<b>151 310</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 573 769</b>	<b>36 358 007</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	26 500 000	26 400 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 11.04.2023  
Styret i Ystenesgata 26 Borettslag

Sindre Søvik Erstad /s/      Odd Jarle Flatmark /s/      Lars Jakob Nagelsaker /s/

Harald B. Thoresen /s/      Håvard Gausemel Remøy/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.

### 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.

### 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 inntektføres 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
Kapitalkostnader	138 592
Kabel-tv	136 620
Solskjerming	78 000
Parkering	47 520
Kapitalkostnader på IN-lån	319 992
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	50 930
Overført til kapitalkostnader	-370 922
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 793 404</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	35
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 733
Påløpte feriepenger	-2 421
Arbeidsgiveravgift	-7 776
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 930</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 29 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 808.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-30 000</b>



Ystenesgata 26 Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 687 612
Drift/vedlikehold VVS	-84 753
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 556
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 914
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 685
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 012
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 817 094</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-89 328
Kommunale avgifter	-262 298
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-351 626</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 428
Fjernvarme	-249 968
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-261 397</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Lyspærer og sikringer	-1 946
Renhold ved firmaer	-39 470
Andre fremmede tjenester	-351
Andre kontorkostnader	0
Telefon, annet	-1 469
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 548
Velferdskostnader	-990
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-50 164</b>



Ystenesgata 26 Borettslag

## NOTE: 12

### FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 034
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 184
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 249
Andre renteinntekter	8 803
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>37 270</b>

## NOTE: 13

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 548
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-460 348
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-81 003
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-543 899</b>

## NOTE: 14

### 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: 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	22 889
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>22 889</b>

## NOTE: 16

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-382 967
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	5 300 868
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 917 901</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.

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: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken			
Opprinnelig 2008	-22 000 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	22 000 000		0
Handelsbanken			
Lånet er et serielån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 5 år.			
Opprinnelig 2018	-750 000		
Nedbetalt tidligere	652 573		
Nedbetalt i år	73 077		-24 350
Handelsbanken			
Lånet er et serielån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 20 år.			
Opprinnelig 2022	-24 500 000		
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0		
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0		
Nedbetalt tidligere, IN	0		
Nedbetalt i år, IN	5 300 868		-19 199 132
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-19 223 482</b>



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 01/11-2023
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023</b>	
22, 22		350
1, 1		2 250
31, 31, 32, 32		2 300
33, 33		2 450
5, 5		3 050
9, 9, 20, 20, 27, 27		3 100
30, 30		3 100
11, 11, 21, 21		3 150
7, 7, 10, 10, 18, 18		3 200
19, 19, 29, 29		3 250
3, 3, 4, 4, 14, 14		3 350
15, 15		3 350
25, 25		3 400
26, 26		3 450
13, 13		3 600
12, 12, 12, 12, 24, 24		3 650
17, 17		4 400
28, 28		4 600

### NOTE: 18

#### BORETTSINNSKUDD

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

### NOTE: 19

#### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 096
Skyldig arbeidsgiveravgift	-953
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 049</b>



Ystenesgata 26 Borettslag

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 421
Gebyrer	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 491</b>

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 074 338
Pantelån	19 223 482
Påløpte avdrag	6 087
Beregnete IN-forpliktelser	5 300 868
<b>TOTALT</b>	<b>36 604 775</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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 [oef@obos.no](mailto: oef@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 2023

Årsmøtet avholdes 26.04.23

**Selskapsnummer:** 6647 **Selskapsnavn:** Ystenesgata 26 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](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.