



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 048 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: YSTENESGATA 14 BRL
Forretningsadresse: c/o OBOS Nordvest
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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		378 096	378 096
Sum inntekter		378 096	378 096
Kostnader			
Lønnskostnad		8 858	6 595
Annen driftskostnad		235 614	485 886
Sum kostnader		244 472	492 480
Driftsresultat		133 624	-114 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			276
Sum finansinntekter		0	276
Annen finanskostnad		11 195	13 022
Sum finanskostnader		11 195	13 022
Netto finans		-11 195	-12 746
Ordinært resultat før skattekostnad		122 429	-127 130
Ordinært resultat etter skattekostnad		122 429	-127 130
Årsresultat		122 429	-127 130
Totalresultat		122 429	-127 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		122 429	-127 130
Sum overføringer og disponeringer		122 429	-127 130



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		234 600	234 600
Sum varige driftsmidler		234 600	234 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		234 600	234 600
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			69
Sum fordringer		0	69
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 499	186 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 499	186 157
Sum omløpsmidler		280 499	186 226
SUM EIENDELER		515 099	420 826

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 329	
Udekket tap			86 099
Sum opptjent egenkapital		36 329	-86 099
Sum egenkapital		36 329	-86 099
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		388 425	416 525
Øvrig langsiktig gjeld		84 000	84 000
Sum annen langsiktig gjeld		472 425	500 525
Sum langsiktig gjeld		472 425	500 525
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 209	3 136
Leverandørgjeld			35
Skyldige offentlige avgifter		23	
Annen kortsiktig gjeld		3 112	3 230
Sum kortsiktig gjeld		6 344	6 401
Sum gjeld		478 769	506 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		515 099	420 826



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345614

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 048 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: YSTENESGATA 14 BRL
Forretningsadresse: c/o OBOS Nordvest
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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 981 048 067
YSTENESGATA 14 BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		378 096	378 096
Sum inntekter		378 096	378 096
Kostnader			
Lønnskostnad		8 858	6 595
Annen driftskostnad		235 614	485 886
Sum kostnader		244 472	492 480
Driftsresultat		133 624	-114 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			276
Sum finansinntekter		0	276
Annen finanskostnad		11 195	13 022
Sum finanskostnader		11 195	13 022
Netto finans		-11 195	-12 746
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		122 429	-127 130
Årsresultat		122 429	-127 130
Totalresultat		122 429	-127 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		122 429	-127 130
Sum overføringer og disponeringer		122 429	-127 130



Organisasjonsnr: 981 048 067
YSTENESGATA 14 BRL

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		234 600	234 600
Sum varige driftsmidler		234 600	234 600

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		234 600	234 600
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer			69
Sum fordringer		0	69

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 499	186 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 499	186 157

Sum omløpsmidler		280 499	186 226
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		515 099	420 826
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 329	



Udekket tap		86 099
Sum opptjent egenkapital	36 329	-86 099
Sum egenkapital	36 329	-86 099
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	388 425	416 525
Øvrig langsiktig gjeld	84 000	84 000
Sum annen langsiktig gjeld	472 425	500 525
Sum langsiktig gjeld	472 425	500 525
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 209	3 136
Leverandørgjeld		35
Skyldige offentlige avgifter	23	
Annen kortsiktig gjeld	3 112	3 230
Sum kortsiktig gjeld	6 344	6 401
Sum gjeld	478 769	506 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	515 099	420 826



Organisasjonsnr: 981 048 067
YSTENESGATA 14 BRL

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

Ystenesgata 14 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 3. mai 2022

Selskapsnummer: 6570





Velkommen til årsmøte i Ystenesgata 14 Brl

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6570>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Ystenesgata 14 Brl



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Markus Lervik og Susanne Bakken Westre er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

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 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Markus Lervik

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håvard Sandnes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Synnøve Skulstad
- Tonje Fossen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Markus Lervik	2020-2022
Styremedlem	Børre Flem	2021-2023
Styremedlem	Susanne Bakken Westre	2020-2022
Varamedlem	Tonje Indreeide Fossen	2021-2022
Varamedlem	Synnøve Skulstad	2021-2022

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

Generelle opplysninger om Ystenesgata 14 Brl

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Ystenesgata 14 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981048067, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Ystenesgata 14

Gårds- og bruksnummer:

201 762

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 14 Brl 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.



Ystenesgata 14 Brl

Styrets arbeid

2021:

- Gjennom generalforsamlingen for et år siden, la vi ingen store planer for 2021. Vi tok opp om det var ønske om EL-ladning og å bytte vinduene i hyblene, og det var det. Grunnet COVID-19 ble det ikke satt i verk noen prosjekter mtp sjekking av EI-ladning eller vinduer i 2021.

- Vi hadde lekkasje fra en av hyblene, og måtte bytte ut taket i underkjeller. Dette vart en forsikringssak, og alt er i orden nå.

Plan for 2022:

- Vært i kontakt med ACEL, og de skulle komme med et tilbud angående gjøre klart for EL-ladning.

- Har lagt ut forespørsel om vinduene på www.mittanbud.no, og venter på svar. Planlegger å få det gjennomført når vi nærmer oss sommerstid.



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 378 096.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak feil i budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 244 472.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 122 429 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 274 155 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 100 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Vi har budsjettert de kommunale avgiftene med utgangspunkt i dagens forbruk og økt dette med 5 %. Eiendomsskatten har vi økt med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 247. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ystenesgata 14 Brl.

Lån

Ystenesgata 14 Brl har lån i Sparebanken Møre. Rente er 2,85 % flytende med innfrielsesdato 01.10.33. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2022.

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 redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

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 14 BRL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ystenesgata 14 BRL 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 avvikle 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, 22. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-22 22:28:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 31BK0-8J2U8-HB133-WJLPE-AEZUX-66Z1A

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).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Årsrapport 2021.pdf

11 av 22



YSTENESGATA 14 BRL
ORG.NR. 981 048 067, KUNDENR. 6570

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.	179 826	333 794	179 826	274 154
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	122 429	-127 130	-142 746	20 354
Fradrag for avdrag på langs. lån 11	-28 100	-26 838	-28 000	-29 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	94 329	-153 968	-170 746	-8 646
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	274 155	179 825	9 080	265 508
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	280 499	186 226		
Kortsiktig gjeld	-6 344	-6 401		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	274 155	179 825		



Ystenesgata 14 Brl

YSTENESGATA 14 BRL
ORG.NR. 981 048 067, KUNDENR. 6570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	378 096	378 096	388 000	378 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		378 096	378 096	388 000	378 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 858	-595	-846	-846
Styrehonorar	4	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	5	-5 793	-5 265	-5 500	-6 400
Forretningsførerhonorar		-28 490	-27 935	-28 800	-29 100
Konsulenthonorar		0	-2 546	-5 000	0
Drift og vedlikehold	6	-7 807	-251 579	-250 000	-100 000
Forsikringer		-12 980	-12 331	-12 800	-13 500
Kommunale avgifter	7	-85 549	-88 684	-92 300	-90 300
Energi/fyring		-14 088	-11 950	-13 000	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 880	-59 950	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	8	-21 027	-25 646	-30 000	-29 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-244 472	-492 480	-504 246	-346 146
DRIFTSRESULTAT		133 624	-114 384	-116 246	31 854
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	276	1 000	1 000
Finanskostnader	9	-11 195	-13 022	-27 500	-12 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 195	-12 746	-26 500	-11 500
ÅRSRESULTAT		122 429	-127 130	-142 746	20 354
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		36 329	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-41 031		
Udekket tap		0	-86 099		
Reduksjon udekket tap		86 100	0		



Ystenesgata 14 Brl

YSTENESGATA 14 BRL
ORG.NR. 981 048 067, KUNDENR. 6570

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	34 600	34 600
Tomt	10	200 000	200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		234 600	234 600
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	69
Driftskonto OBOS-banken		280 499	186 157
SUM OMLØPSMIDLER		280 499	186 226
SUM EIENDELER		515 099	420 826



Ystenesgata 14 Brl

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		36 329	0
Udekket tap		0	-86 099
SUM EGENKAPITAL		36 329	-86 099

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	11	388 425	416 525
Borettsinnskudd	12	84 000	84 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		472 425	500 525

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	35
Skyldige offentlige avgifter	13	23	0
Påløpte renter		863	833
Påløpte avdrag		2 346	2 303
Annen kortsiktig gjeld	14	3 112	3 230
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 344	6 401

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		515 099	420 826
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse	15	500 000	500 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 22.03.2022
Styret i Ystenesgata 14 BRL

Markus Lervik /s/

Børre Flem /s/

Susanne Bakken Westre /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel Felleskostnader	318 096
Tv/internett	60 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	378 096

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 600
Påløpte feriepenger	-163
Arbeidsgiveravgift	-1 095
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 858

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 6 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 793.



Ystenesgata 14 Brl

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 243
Egenandel forsikring	-5 564
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 807

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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-18 552
Vann- og avløpsavgift	-54 535
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-11 821
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-85 549

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-772
Renhold ved firmaer	-17 966
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-88
Bank- og kortgebyr	-2 151
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 027

NOTE: 9

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-11 195
SUM FINANSKOSTNADER	-11 195

NOTE: 10

BYGNINGER

Kostpris/Bokførtverdi 1960.	34 600
SUM BYGNINGER	34 600

Tomten er kjøpt for kr 200 000.

Gnr.201/bnr.762

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



Ystenesgata 14 Brl

NOTE: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Møre Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-473 000	
Nedbetalt tidligere	56 475	
Nedbetalt i år	28 100	
		-388 425
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-388 425

NOTE: 12

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1960		-84 000
------------------	--	---------

SUM BORETTSINNSKUDD		-84 000
----------------------------	--	----------------

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift		-23
----------------------------	--	-----

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-23
---	--	------------

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger		-163
-------------	--	------

Påløpte kostnader, strøm		-2 949
--------------------------	--	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-3 112
-----------------------------------	--	---------------

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		84 000
-----------------	--	--------

Pantelån		388 425
----------	--	---------

Påløpte avdrag		2 346
----------------	--	-------

TOTALT		474 771
---------------	--	----------------

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

Bygninger		34 600
-----------	--	--------

Tomt		200 000
------	--	---------

TOTALT		234 600
---------------	--	----------------



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Jernbanepersonalets Forsikring med polisenummer 10190. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

2018 - 2018 Generelt

- Fiber legges inn.
- Fjernet oljetank.
- Pusset og malt fasaden utvendig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 26.04.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.22

Selskapsnummer: 6570 **Selskapsnavn:** Ystenesgata 14 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Markus Lervik og Susanne Bakken Westre er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 6000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Markus Lervik

Styremedlem (1 skal velges)

Håvard Sandnes

Varamedlem (2 skal velges)

Synnøve Skulstad

Tonje Fossen

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.