



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	979 509 464
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
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:	Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.06.2023

### 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, 19.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		782 137	855 939
<b>Sum inntekter</b>		<b>782 137</b>	<b>855 939</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		455 967	456 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>501 607</b>	<b>502 465</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>280 530</b>	<b>353 474</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 418	907
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 418</b>	<b>907</b>
Annen finanskostnad		2 556	4 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 556</b>	<b>4 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 138</b>	<b>-3 532</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>279 392</b>	<b>349 943</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>279 392</b>	<b>349 943</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>279 392</b>	<b>349 943</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>279 392</b>	<b>349 943</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		279 392	349 943
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>279 392</b>	<b>349 943</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		11 063 000	11 063 000
Sum varige driftsmidler		11 063 000	11 063 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 063 000	11 063 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		157	255
Sum fordringer		157	255
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		409 716	401 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		409 716	401 649
Sum omløpsmidler		409 873	401 904
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 472 873</b>	<b>11 464 904</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 052 453	6 773 061
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 052 453</b>	<b>6 773 061</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 053 853</b>	<b>6 774 461</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 030	335 666
Øvrig langsiktig gjeld		4 278 000	4 278 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 338 030</b>	<b>4 613 666</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 338 030</b>	<b>4 613 666</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 249	67 503
Leverandørgjeld		20 741	5 011
Annen kortsiktig gjeld			4 264
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 990</b>	<b>76 777</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 419 020</b>	<b>4 690 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 472 873</b>	<b>11 464 904</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517942

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 979 509 464  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET  
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40  
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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

**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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 979 509 464  
BORETTSLAGET  
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		782 137	855 939
<b>Sum inntekter</b>		<b>782 137</b>	<b>855 939</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		455 967	456 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>501 607</b>	<b>502 465</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>280 530</b>	<b>353 474</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 418	907
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 418</b>	<b>907</b>
Annen finanskostnad		2 556	4 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 556</b>	<b>4 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 138</b>	<b>-3 532</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>279 392</b>	<b>349 943</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>279 392</b>	<b>349 943</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>279 392</b>	<b>349 943</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>279 392</b>	<b>349 943</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		279 392	349 943
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>279 392</b>	<b>349 943</b>





Annen egenkapital	7 052 453	6 773 061
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 052 453</b>	<b>6 773 061</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 053 853</b>	<b>6 774 461</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 030	335 666
Øvrig langsiktig gjeld	4 278 000	4 278 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 338 030</b>	<b>4 613 666</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 338 030</b>	<b>4 613 666</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 249	67 503
Leverandørgjeld	20 741	5 011
Annen kortsiktig gjeld		4 264
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>80 990</b>	<b>76 777</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 419 020</b>	<b>4 690 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 472 873</b>	<b>11 464 904</b>



Organisasjonsnr: 979 509 464  
BORETTSLAGET  
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

20. juni 2023

Selskapsnummer: 6565





## Velkommen til årsmøte i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

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:

20. juni 2023 kl. 17:00, OBOS, 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 Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40**



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. 6565 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**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	Bjørn Are Eide	Keiser Wilhelmsgate 38
Styremedlem	Ole Christian Engkrog	Postboks 394 Sentrum
Styremedlem	Rigmor Vestre	Langmyrvegen 22
Varamedlem	Kristin Brekke	Keiser Wilhelmsgate 38
Varamedlem	Fredrik Ulla Staurset	Gamle Romsdalsvegen 300

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

Borettslaget består av 14 andelseiligheter.

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979509464, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

201      307    309    311

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.

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 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

Styret informerer kort om dette i møtet.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### 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.

Disponible midler per 31.12.22 var kr 328 883.



## 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% av 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 Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40.

### Lån

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 har lån i Husbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Lånet ble nedbetalt i løpet av første del av 2023.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker 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.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården  
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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. Betyrggende 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, 20. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40 ORG.NR. 979 509 464, KUNDENR. 6565

### 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>325 127</b>	<b>322 745</b>	<b>325 127</b>	<b>328 883</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		279 392	349 943	255 040	131 240
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-253 124	-284 156	-268 000	-120 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-22 512	-63 405	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>3 756</b>	<b>2 382</b>	<b>-12 960</b>	<b>11 240</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>328 883</b>	<b>325 127</b>	<b>312 167</b>	<b>340 123</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		409 873	401 904		
Kortsiktig gjeld		-80 990	-76 777		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>328 883</b>	<b>325 127</b>		



**BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40**  
**ORG.NR. 979 509 464, KUNDENR. 6565**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		255 721	288 595	270 264	121 120
Innkrevde felleskostnader	2	503 904	503 904	503 736	590 880
Andre inntekter		0	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>759 625</b>	<b>792 534</b>	<b>774 000</b>	<b>712 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 111	-6 575	-7 300	-7 500
Forretningsførerhonorar		-41 848	-40 690	-41 600	-43 000
Konsulenthonorar	6	-1 663	-27 670	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-5 884	-11 665	-30 000	-50 000
Forsikringer		-73 090	-68 722	-71 700	-80 000
Kommunale avgifter	8	-180 116	-170 769	-179 100	-193 500
Energi/fyring	9	-27 667	-22 266	-24 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 250	-59 209	-61 000	-68 000
Andre driftskostnader	10	-54 339	-49 260	-54 000	-64 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-501 607</b>	<b>-502 465</b>	<b>-519 340</b>	<b>-582 140</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>258 018</b>	<b>290 069</b>	<b>254 660</b>	<b>129 860</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		22 512	63 405	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>280 530</b>	<b>353 474</b>	<b>254 660</b>	<b>129 860</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 418	907	2 500	2 500
Finanskostnader	12	-2 556	-4 439	-2 120	-1 120
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 138</b>	<b>-3 532</b>	<b>380</b>	<b>1 380</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>					
		<b>279 392</b>	<b>349 943</b>	<b>255 040</b>	<b>131 240</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	349 943		
Til annen egenkapital		279 392	0		



**BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40**  
**ORG.NR. 979 509 464, KUNDENR. 6565**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	7 860 000	7 860 000
Tomt	18	3 203 000	3 203 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 063 000</b>	<b>11 063 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		80	165
Andre kortsiktige fordringer	14	77	90
Driftskonto OBOS-banken		306 725	299 483
Driftskonto OBOS-banken II		4 455	4 448
Sparekonto OBOS-banken		98 536	97 718
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>409 873</b>	<b>401 904</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 472 873</b>	<b>11 464 904</b>

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

Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Annen egenkapital	15	7 052 453	6 773 061
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 053 853</b>	<b>6 774 461</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	60 030	335 666
Borettsinnskudd	17	4 278 000	4 278 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 338 030</b>	<b>4 613 666</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		20 741	5 011
Påløpte renter		486	738
Påløpte avdrag		59 763	66 765
Annen kortsiktig gjeld		0	4 264
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>80 990</b>	<b>76 777</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 472 873</b>	<b>11 464 904</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	11 063 000	11 063 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 19.04.2023

Styret i Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40

Bjørn Are Eide /s/

Ole Christian Engkrog /s/

Rigmor Vestre /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	434 916
Lokale	68 988
Kapitalkostnader på IN-lån	255 213
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	508
Overført til kapitalkostnader	-255 721
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>503 904</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 111.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 663
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 663</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-3 068
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 816
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 884</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-39 894
Vann- og avløpsavgift	-81 992
Renovasjonsavgift	-58 230
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-180 116</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-4 091
Fjernvarme	-23 576
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-27 667</b>

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

Lyspærer og sikringer	-605
Vaktmestertjenester	-26 110
Renhold ved firmaer	-20 220
Bypatrioten, Obos	-2 446
Trykksaker	-712
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 990
Andre kontorkostnader	0
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 216
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-54 339</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	427
Renter av sparekonto i OBOS-banken	818
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	173
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 418</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 556
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 556</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2001	7 860 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 860 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1998 for kr 3 203 000.

Gnr.201/bnr.307 M. flere

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	77
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>77</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 041 797
Egenkapital fra IN tidligere år	1 000 375
Egenkapital fra IN 2022	22 512
Reduksjon EK fra IN	-1 012 231
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>7 052 453</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.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1998	-6 785 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 448 959
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	253 124
Nedbetalt tidligere, IN	1 000 375
Nedbetalt i år, IN	22 512
	-60 030
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-60 030</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-4 278 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 278 000</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 278 000
Pantelån	60 030
Påløpte avdrag	59 763
Bregnede IN-forpliktelse	10 656
<b>TOTALT</b>	<b>4 408 449</b>

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

Bygninger	7 860 000
Tomt	3 203 000
<b>TOTALT</b>	<b>11 063 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120202. 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 **01.01** og **01.07** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.06.23

**Selskapsnummer:** 6565 **Selskapsnavn:** Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

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.