



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 19.03.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 989775863

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 004 454	1 023 837
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 004 454</b>	<b>1 023 837</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 409	28 525
Annen driftskostnad		456 605	895 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>468 015</b>	<b>923 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>536 439</b>	<b>100 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 657	24 538
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 657</b>	<b>24 538</b>
Annen finanskostnad		334 459	282 223
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>334 459</b>	<b>282 223</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-300 802</b>	<b>-257 685</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>235 637</b>	<b>-157 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>235 637</b>	<b>-157 579</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>235 637</b>	<b>-157 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		235 637	-157 579
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>235 637</b>	<b>-157 579</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		9 180 000	9 180 000
Sum varige driftsmidler		9 180 000	9 180 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 180 000	9 180 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		518	121
Sum fordringer		518	121
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 122 400	2 002 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 122 400	2 002 760
Sum omløpsmidler		2 122 918	2 002 881
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 302 918</b>	<b>11 182 881</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 050 440	2 814 803
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 050 440</b>	<b>2 814 803</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 095 440</b>	<b>2 859 803</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 299 120	6 393 349
Øvrig langsiktig gjeld		1 836 000	1 836 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 135 120</b>	<b>8 229 349</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 135 120</b>	<b>8 229 349</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 634	35 674
Leverandørgjeld		36 724	58 055
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 358</b>	<b>93 729</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 207 478</b>	<b>8 323 078</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 302 918</b>	<b>11 182 881</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 336398

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 18.03.2025



Organisasjonsnr: 989 775 863  
GISKEGATA 15 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 004 454	1 023 837
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 004 454</b>	<b>1 023 837</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 409	28 525
Annen driftskostnad		456 605	895 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>468 015</b>	<b>923 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>536 439</b>	<b>100 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 657	24 538
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 657</b>	<b>24 538</b>
Annen finanskostnad		334 459	282 223
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>334 459</b>	<b>282 223</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-300 802</b>	<b>-257 685</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>235 637</b>	<b>-157 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>235 637</b>	<b>-157 579</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>235 637</b>	<b>-157 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		235 637	-157 579
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>235 637</b>	<b>-157 579</b>



Organisasjonsnr: 989 775 863  
GISKEGATA 15 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 180 000	9 180 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 180 000	9 180 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		518	121
Sum fordringer		518	121
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 122 400	2 002 760
Sum omløpsmidler		2 122 918	2 002 881
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 302 918</b>	<b>11 182 881</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 050 440	2 814 803



Sum opptjent egenkapital	3 050 440	2 814 803
Sum egenkapital	3 095 440	2 859 803
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 299 120	6 393 349
Øvrig langsiktig gjeld	1 836 000	1 836 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 135 120	8 229 349
Sum langsiktig gjeld	8 135 120	8 229 349
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	35 634	35 674
Leverandørgjeld	36 724	58 055
Sum kortsiktig gjeld	72 358	93 729
Sum gjeld	8 207 478	8 323 078
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 302 918</b>	<b>11 182 881</b>



Organisasjonsnr: 989 775 863  
GISKEGATA 15 BORETTSLAG

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 2025

## Innkalling

S.nr. 6588

GISKEGATA 15 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i GISKEGATA 15 BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

13. mars 2025 kl. 16:00, OBOS Nordvest - Ystenesgata 6B.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i GISKEGATA 15 BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Solveig Johnsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 6588 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 10 000.



Sak 7

## Låneopptak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi foreslår å ta opp et lån på inntil 500 000,-kr for å dekke ulike vedlikehold som skal utføres i 2025. Lånet vil ha prioritet før borettsinnskuddet.

Vi hadde mer utgifter enn inntekter på huset som gjorde at vi måtte øke husleien på alle boenheter fra 1 januar 2025.

Om det er mulig for refinansiering så vil vi se om dette er en mulighet sammen med banken.

Og siden vi har endel utgifter rundt dette så trenger huset en sikkerhet som et lån at vi har det som en backup plan om noe uforutsette ting plutselig oppstår.

Det som vil stå oppført som er:

1. Fasade + Vindu oppussing (kontrakt skrevet med entreprenør firma)Oppstart vår/sommeren 2025
2. Nytt porttelefon system
3. Fortau
4. Nye ytterdører i alle 9 leiligheter
5. Tilsyn på taket (vil bli gjennomført 2025) og evt tiltak rundt dette.
6. Eventuelt andre ting som kan oppstå i vårt borettslag.
- 7.

Om vi ikke benytter oss av lånet, blir vi heller ikke trekt i renter, dette er kun som en sikkerhet for oss alle i borettslaget om noe skulle oppstå.

### Forslag til vedtak

Styret har samtykke til å ta opp et lån på inntil kr 500.000 med prioritet før borettsinnskuddet.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### Saker til orientering:

1. Den siste tiden har styret jobbet for å få orden på fellesareal, trappeoppgang og brannsikkerheten i borettslaget. Vi ønsker å innføre årlig kontroll på dette.
2. Husordensreglene er oppdaterte.
3. Onsdag 12. februar ble det sendt ut informasjon på Vibbo om at styret tar i mot saker til årsmøtet. Ingen saker ble sendt inn. Likevel har styret bemerket seg en bekymring fra en beboer ang. taket. Dette er satt på agendaen og vil bli tatt tak i etter rehabilitering av fasaden.
4. Våren 2025 er det planlagt rehabilitering av fasaden til Giskegata 15b ut mot gaten. Muren skal repareres, vindu skal skiftes og ornamenter skal bevares. Etter anbudet ble lagt ut fikk vi respons fra 3 aktører. Valg av entreprenør ble Harang Bygg AS. Kontrakten ble underskrevet 19. februar. Planlagt oppstart våren 2025, og skal ferdigstilles før høsten. Alle vil bli varslet 14 dager i forkant av oppstart.

Styret har søkt om midler fra Kulturminnefondet og Stiftelsen UNI i forbindelse med rehabilitering av vernet ungdombygg. Borettslaget har fått innvilget kr 350.000,- fra Kulturminnefondet. Avventer svar fra Stiftelsen UNI.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt vedlikehold ikke ble igangsatt i 2024.

### Resultat

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

### 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 pr. 31.12.24 var kr 2 050 560.

### Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 2 438 500 til større vedlikehold samt ordinært vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 26.41 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

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 Giskegata 15 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Giskegata 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo document key: HH2MX-DEK6N-NMPLH-AT65W-VY2ET-G0AJJ



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 17. februar 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: HH2MX-DEK6N-NMPLH-AT65W-VY2ET-G0AJJ



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-17 12:39:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HH2MX-DEK6N-NMPLH-A-T65W-VY2E1-G0AJJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller å bruke valideringsverktøy for digitale signaturer.

10 av 20



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 909 152</b>	<b>1 268 133</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		235 637	-157 579
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	6 460 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-94 229	-5 661 402
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>141 408</b>	<b>641 019</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 050 560</b>	<b>1 909 152</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 122 918	2 002 881
Kortsiktig gjeld		-72 358	-93 729
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 050 560</b>	<b>1 909 152</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		428 778	35 764	0	427 128
Innkrevde felleskostnader	2	575 676	988 073	1 022 000	715 872
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	1 000 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 004 454</b>	<b>1 023 837</b>	<b>1 022 000</b>	<b>2 143 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 410	-3 525	-2 115	-2 000
Styrehonorar	4	-10 000	-25 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-7 659	-7 500	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-34 528	-32 835	-37 000	-39 000
Konsulenthonorar	6	-44 804	-82 684	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-63 826	-440 661	-1 910 000	-2 438 500
Forsikringer		-67 686	-64 037	-71 000	-83 000
Kommunale avgifter	8	-114 242	-97 753	-108 000	-131 000
Energi/fyring	9	-68 909	-105 078	-95 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 519	-60 773	-65 000	-68 000
Andre driftskostnader	10	-6 433	-3 886	-8 500	-8 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-468 015</b>	<b>-923 731</b>	<b>-2 329 115</b>	<b>-2 897 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>536 439</b>	<b>100 106</b>	<b>-1 307 115</b>	<b>-754 500</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	33 657	24 538	0	0
Finanskostnader	12	-334 459	-282 223	-335 000	-330 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-300 802</b>	<b>-257 685</b>	<b>-335 000</b>	<b>-330 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>235 637</b>	<b>-157 579</b>	<b>-1 642 115</b>	<b>-1 084 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		235 637	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-157 579		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 426 600	8 426 600
Tomt		753 400	753 400
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 180 000</b>	<b>9 180 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	518	121
Driftskonto OBOS-banken		1 354 872	1 262 004
Sparekonto OBOS-banken		767 529	740 757
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 122 918</b>	<b>2 002 881</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 302 918</b>	<b>11 182 881</b>



## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 9 * 5 000		45 000	45 000
Opptjent egenkapital	15	3 050 440	2 814 803
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 095 440</b>	<b>2 859 803</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 299 120	6 393 349
Borettsinnskudd	17	1 836 000	1 836 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 135 120</b>	<b>8 229 349</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		36 724	58 055
Påløpte renter		28 045	28 448
Påløpte avdrag		7 589	7 226
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>72 358</b>	<b>93 729</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 302 918</b>	<b>11 182 881</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	8 616 000	8 616 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 10.02.2025  
Styret i Giskegata 15 Borettslag

Karoline A Slåen Eimstad /s/

Julie Berge /s/

Linn Dalevi /s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	531 612
Kabel-TV	44 064
Kapitalkostnader på IN-lån	427 375
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 403
Overført til kapitalkostnader	-428 778
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>575 676</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</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 2023/2024, og er på kr 10 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 659.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 804
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 804</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 688
Drift/vedlikehold VVS	-10 734
Drift/vedlikehold elektro	-38 612
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 793
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-63 826</b>

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

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

Eiendomsskatt	-24 180
Vann- og avløpsavgift	-65 142
Feieavgift	-952
Renovasjonsavgift	-23 968
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-114 242</b>

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

Elektrisk energi	-8 167
Fjernvarme	-60 742
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-68 909</b>

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

Driftsmateriell	-1 235
Andre fremmede tjenester	-159
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-75
Bank- og kortgebyr	-2 059
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 433</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 885
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 772
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>33 657</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-334 459
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-334 459</b>

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

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

Tomten er kjøpt for 753 400,-.

Gnr.200/bnr.101

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning 2024	518
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>518</b>

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

Opptjent egenkapital	3 050 440
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>3 050 440</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.

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Sunddal Sparebank

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2023	-6 460 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	66 651
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	94 229
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-6 299 120
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 299 120</b>

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

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

Opprinnelig	-1 836 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 836 000</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 836 000
Pantelån	6 299 120
Påløpte avdrag	7 589
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>8 142 709</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 426 600
Tomt	753 400
<b>TOTALT</b>	<b>9 180 000</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.03.25

Selskapsnummer: 6588 Selskapsnavn: GISKEGATA 15 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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