



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	979 509 464
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
Forretningsadresse:	Ystenesgata 6B 6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Caroline Cao
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 022 314	782 137
Sum inntekter		1 022 314	782 137
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	45 640
Annen driftskostnad		1 710 437	455 967
Sum kostnader		1 761 782	501 607
Driftsresultat		-739 468	280 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 724	1 418
Sum finansinntekter		3 724	1 418
Annen finanskostnad		31 969	2 556
Sum finanskostnader		31 969	2 556
Netto finans		-28 245	-1 138
Resultat før skattekostnad		-767 714	279 392
Årsresultat		-767 714	279 392
Totalresultat		-767 714	279 392
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-767 714	279 392
Sum overføringer og disponeringer		-767 714	279 392



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 063 000	11 063 000
Sum varige driftsmidler		11 063 000	11 063 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 063 000	11 063 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 666	157
Sum fordringer		4 666	157
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 030 962	409 716
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 030 962	409 716
Sum omløpsmidler		2 035 628	409 873
SUM EIENDELER		13 098 628	11 472 873

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 284 740	7 052 453
Sum opptjent egenkapital		6 284 740	7 052 453
Sum egenkapital		6 286 140	7 053 853
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 193 599	60 030
Øvrig langsiktig gjeld		4 278 000	4 278 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 471 599	4 338 030
Sum langsiktig gjeld		6 471 599	4 338 030
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 477	60 249
Leverandørgjeld		322 988	20 741
Annen kortsiktig gjeld		4 424	
Sum kortsiktig gjeld		340 889	80 990
Sum gjeld		6 812 488	4 419 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 098 628	11 472 873



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483042

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 509 464
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Caroline Cao
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 022 314	782 137
Sum inntekter		1 022 314	782 137
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	45 640
Annen driftskostnad		1 710 437	455 967
Sum kostnader		1 761 782	501 607
Driftsresultat		-739 468	280 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 724	1 418
Sum finansinntekter		3 724	1 418
Annen finanskostnad		31 969	2 556
Sum finanskostnader		31 969	2 556
Netto finans		-28 245	-1 138
Resultat før skattekostnad		-767 714	279 392
Årsresultat		-767 714	279 392
Totalresultat		-767 714	279 392
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-767 714	279 392
Sum overføringer og disponeringer		-767 714	279 392



Annen egenkapital	6 284 740	7 052 453
Sum opptjent egenkapital	6 284 740	7 052 453
Sum egenkapital	6 286 140	7 053 853
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 193 599	60 030
Øvrig langsiktig gjeld	4 278 000	4 278 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 471 599	4 338 030
Sum langsiktig gjeld	6 471 599	4 338 030
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 477	60 249
Leverandørgjeld	322 988	20 741
Annen kortsiktig gjeld	4 424	
Sum kortsiktig gjeld	340 889	80 990
Sum gjeld	6 812 488	4 419 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 098 628	11 472 873



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6565

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40



Velkommen til årsmøte i BrI 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:

22. mai 2024 kl. 18:00, 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BrI Keiser Wilhelmsgt 36/38/40



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Malin Stadsnes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt frammmøteliste 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

Protokollfører 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. 6565 Årsrapport for 2023.pdf

Sak 6

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 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Are Eide

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robert Auflem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Ragnhild Bårdsnes	Keiser Wilhelms Gate 40
Varamedlem	Mathea Indrevik	Keiser Wilhelms Gate 36

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 andelsleiligheter.

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

Styrets arbeid

Forfallende arbeid: låst opp dører, svart på div. henvendelser ang. salg, forkjøpsrett, behandling av klager, lest av strøm og vann, osv.

Styrets hovedoppgave i denne perioden har vært oppfølging av fasadeprosjektet i nr.40.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbetaling av tilskudd fra fylkeskommunen.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold i forbindelse med renovering, økte kommunale avgifter, og økte kostnader til tv/internett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nytt låneopptak.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

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 31.12.2023 var kr 1 694 739.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 350 000 til større vedlikehold som omfatter renovering av fasade i nr 40.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert med 10 % økning.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40.

Lån

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 har lån i OBOS-banken. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i 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 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Ålesund, 30. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: WOGT5-WFA8D-JC76Z-ZFN6H-GOGCC-QJ6E



PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-30 13:47:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WOGT5-WFA8D-1C7GZ-ZFN6H-GOGCC-QJ6E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

12 av 24

6565 Årsrapport for 2023.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	328 883	325 127	328 883	1 694 739
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-767 714	279 392	131 240	-554 000
Tillegg for nye langsiktige lån 16	2 200 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-66 431	-253 124	-120 000	-28 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	0	-22 512	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 365 855	3 756	11 240	-582 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 694 739	328 883	340 123	1 112 739
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 035 628	409 873		
Kortsiktig gjeld	-340 889	-80 990		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 694 739	328 883		



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		60 945	255 721	121 120	0
Innkrevde felleskostnader	2	648 869	503 904	590 880	852 000
Andre inntekter	3	312 500	0	0	770 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 022 314	759 625	712 000	1 622 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-5 640	-5 640	-7 000
Styrehonorar	5	-45 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 680	-7 111	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-43 528	-41 848	-43 000	-46 000
Konsulenthonorar	7	-16 556	-1 663	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-907 048	-5 884	-50 000	-1 350 000
Forsikringer		-77 645	-73 090	-80 000	-86 000
Kommunale avgifter	9	-435 107	-180 116	-193 500	-278 000
Energi/fyring	10	-33 046	-27 667	-24 000	-36 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 611	-64 250	-68 000	-108 000
Andre driftskostnader	11	-62 216	-54 339	-64 500	-68 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 761 782	-501 607	-582 140	-2 043 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-739 468	258 018	129 860	-421 500
Innbetalt andel fellesgjeld		0	22 512	0	0
DRIFTSRESULTAT		-739 468	280 530	129 860	-421 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 724	1 418	2 500	2 500
Finanskostnader	13	-31 969	-2 556	-1 120	-135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-28 245	-1 138	1 380	-132 500
ÅRSRESULTAT		-767 714	279 392	131 240	-554 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-767 714			



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 860 000	7 860 000
Tomt		3 203 000	3 203 000
SUM ANLEGGSMIDLER		11 063 000	11 063 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 666	80
Andre kortsiktige fordringer		0	77
Driftskonto OBOS-banken		2 025 283	306 725
Driftskonto OBOS-banken II		4 479	4 455
Sparekonto OBOS-banken		1 200	98 536
SUM OMLØPSMIDLER		2 035 628	409 873
SUM EIENDELER		13 098 628	11 472 873



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Annen egenkapital	15	6 284 740	7 052 453
SUM EGENKAPITAL		6 286 140	7 053 853

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 193 599	60 030
Borettsinnskudd	17	4 278 000	4 278 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 471 599	4 338 030

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		4 424	0
Leverandørgjeld		322 988	20 741
Påløpte renter		11 452	486
Påløpte avdrag		2 025	59 763
SUM KORTSIKTIG GJELD		340 889	80 990

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 098 628	11 472 873
Pantstillelse	18	6 478 000	11 063 000
Garantiansvar			

Ålesund, 29.04.2024

Styret i Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40

Bjørn Are Eide /s/

Ole Christian Engkrog /s/

Rigmor Vestre /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 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.



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	579 881
Lokaler	68 988
Kapitalkostnader på IN-lån	60 390
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	555
Overført til kapitalkostnader	-60 945
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	648 869

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilskudd	312 500
SUM ANDRE INNTEKTER	312 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 680.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 556
SUM KONSULENTHONORAR	-16 556

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-170 299
Drift/vedlikehold VVS	-69 363
Drift/vedlikehold elektro	-70 979
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-596 408
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-907 048

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



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-31 964
Vann- og avløpsavgift	-337 341
Renovasjonsavgift	-65 802
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-435 107

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-4 349
Fjernvarme	-28 697
SUM ENERGI / FYRING	-33 046

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-28 560
Renhold ved firmaer	-22 605
Snørydding	-175
Andre fremmede tjenester	-212
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 250
Andre kontorkostnader	-493
Bank- og kortgebyr	-2 226
Velferdskostnader	-1 196
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 216

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 958
Renter av sparekonto i OBOS-banken	664
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	102
SUM FINANSINNTEKTER	3 724

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-915
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 954
Renter på leverandørgjeld	-100
SUM FINANSKOSTNADER	-31 969



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2001	11 063 000
Avgang tidligere	-3 203 000
SUM BYGNINGER	7 860 000

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: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	6 284 740
Egenkapital fra IN tidligere	1 022 887
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 022 887
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 284 740

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

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

	-2 200
Opprinnelig 2023	000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	6 401
	-2 193 599

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,76 %. Løpetiden er 24 år.

	-6 785
Opprinnelig, 1998	000
	5 702
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	083
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	60 030
	1 022
Nedbetalt tidligere, IN	887
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 193 599



Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2001	-4 278 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 278 000

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 278 000
Pantelån	2 193 599
Påløpte avdrag	2 025
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	6 473 625

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

Bygninger	7 860 000
Tomt	3 203 000
TOTALT	11 063 000



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. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

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

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
E-post: oef@obos.no

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