



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
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: 28.04.2025

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, 04.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 424 541	1 459 603
Sum inntekter		1 424 541	1 459 603
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 118	2 706
Annen driftskostnad		991 370	1 092 614
Sum kostnader		1 079 358	1 175 190
Driftsresultat		345 183	284 413
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 169	40 249
Sum finansinntekter		51 169	40 249
Annen finanskostnad		95 074	86 366
Sum finanskostnader		95 074	86 366
Netto finans		-43 905	-46 117
Resultat før skattekostnad		301 278	238 296
Årsresultat		301 278	238 296
Totalresultat		301 278	238 296
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		301 278	238 296
Sum overføringer og disponeringer		301 278	238 296



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 500 240	1 500 240
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 530	21 648
Sum varige driftsmidler		1 513 770	1 521 888
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		14 262	7 374
Sum finansielle anleggsmidler		14 262	7 374
Sum anleggsmidler		1 528 032	1 529 262
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 214 455	1 272 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 214 455	1 272 050
Sum omløpsmidler		1 214 455	1 272 050
SUM EIENDELER		2 742 487	2 801 311

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		798 644	1 099 922
Sum opptjent egenkapital		-798 644	-1 099 922
Sum egenkapital		-795 544	-1 096 822
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 156 038	3 529 378
Øvrig langsiktig gjeld		294 988	288 382
Sum annen langsiktig gjeld		3 451 026	3 817 760
Sum langsiktig gjeld		3 451 026	3 817 760
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 251	75 696
Leverandørgjeld		5 755	4 678
Sum kortsiktig gjeld		87 005	80 374
Sum gjeld		3 538 031	3 898 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 742 487	2 801 311



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 450898

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
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: 28.04.2025

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, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 955 361 067
BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 424 541	1 459 603
Sum inntekter		1 424 541	1 459 603
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 118	2 706
Annen driftskostnad		991 370	1 092 614
Sum kostnader		1 079 358	1 175 190
Driftsresultat		345 183	284 413
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 169	40 249
Sum finansinntekter		51 169	40 249
Annen finanskostnad		95 074	86 366
Sum finanskostnader		95 074	86 366
Netto finans		-43 905	-46 117
Resultat før skattekostnad		301 278	238 296
Årsresultat		301 278	238 296
Totalresultat		301 278	238 296
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		301 278	238 296
Sum overføringer og disponeringer		301 278	238 296



Organisasjonsnr: 955 361 067
BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 500 240	1 500 240
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 530	21 648
Sum varige driftsmidler		1 513 770	1 521 888
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		14 262	7 374
Sum finansielle anleggsmidler		14 262	7 374
Sum anleggsmidler		1 528 032	1 529 262
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 214 455	1 272 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 214 455	1 272 050
Sum omløpsmidler		1 214 455	1 272 050
SUM EIENDELER		2 742 487	2 801 311

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	798 644	1 099 922
Sum opptjent egenkapital	-798 644	-1 099 922
Sum egenkapital	-795 544	-1 096 822
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 156 038	3 529 378
Øvrig langsiktig gjeld	294 988	288 382
Sum annen langsiktig gjeld	3 451 026	3 817 760
Sum langsiktig gjeld	3 451 026	3 817 760
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	81 251	75 696
Leverandørgjeld	5 755	4 678
Sum kortsiktig gjeld	87 005	80 374
Sum gjeld	3 538 031	3 898 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 742 487	2 801 311



Organisasjonsnr: 955 361 067
BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

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 2025

Innkalling

S.nr. 6495

BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

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:

28. april 2025 kl. 18:00, Lokalene til Blindeforbundet i Borgundvegen 83.

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
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Rehabilitering av vinduer og balkongdører
10. Lås på bossrommet
11. Endring av vedtekt

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL



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
Anita Giske

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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
Som fører av protokollen ble XX foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Styrets innstilling
Ingen endringer i styre honorar fra tidligere år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 70.000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret stiller til gjenvalg for 1 år for å slutføre påbegynt prosjekt om vinduer og balkongdører dersom dette blir vedtatt. Styret stiller til gjenvalg kun i sin helhet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anita Giske

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amina Merzic
- Ole Ness

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anita Giske

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Amina Merzic

Sak 9

Rehabilitering av vinduer og balkongdører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



I forbindelse med årsmøtet 2024 innhentet styret dokumentasjon fra samtlige leiligheter angående tilstanden på balkongdører og vinduer. En samlet vurdering viser at disse bygningsdelene er i dårlig forfatning.

Med bakgrunn i dør- og vinduenes alder, som nå er over 25 år, anbefales det at borettslaget vurderer en samlet utskifting. En slik løsning vil ikke bare sikre enhetlig kvalitet og utseende, men også være økonomisk fordelaktig på lang sikt, med potensielt reduserte vedlikeholdskostnader og bedre energieffektivitet.

Vi har mottatt tre tilbud:

H-fasade: 3.974.409 kr

- Sum vinduer, balkongdører, rigg, drift, deponering og arbeid.
- Forventet levetid: minimum 50 år
- Vedlikehold: kun olje og vask - hvert år
- Garanti:
- Referanser: Tre borettslag

Græsdal Glass: 2.808.346 kr

- Sum vinduer, balkongdører, arbeid, montering, rigg, administrasjon, deponering
- Forventet levetid: 60 år (30år sopp og råte)
- Garanti: 5 år
- Vedlikehold: kun olje og vask - hvert år
- Referanser: henviser til flere referanser

Straumsheim glass og fasader: 3.103.815 kr

- Sum vinduer, balkongdører, montering, og 1-sidig fuget
- Forventet levetid: 50 år
- Garanti: 3 år
- Vedlikehold: kun olje og vask - hvert år
- Referanser: Torghallen

Forventet oppstart av arbeidet vil være høsten 2025, samtidig som lånet til Husbanken utløper.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å ta opp lån til rehabilitering av vinduer, balkongdører og vinduer i fellesareal. På inntil Kr 4.200.000 med panterett foran borettsforskuddet.

Sak 10

Lås på bossrommet

Forslag fremmet av:

Sophie Thorel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, jeg og flere har lenge ønsket oss lås på bossrommet, på grunn av flere tyverier det siste året, og forsøk på tyveri. Vi trenger virkelig en lås der, for de av oss som ikke har mulighet å largre sykkel i egen bod om sommeren for å ta den opp og ned trappene hver dag. Vi må kunne lagre sykler i fellesboden uten at de skal bli stjelt. Hvordan kan dette eventuelt ordnes?



Forslag til vedtak

Forslag: Kan vi få opp en slik dørlås som bytter ut hele håndtaket, og låser seg automatisk når vi lukker døren?

Sak 11

Endring av vedtekt

Forslag fremmet av:

Ellinor Sæterbø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

pkt 8.1 Dagens tekst;

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Begrunnelse for endring: Ønsker ikke at ikke boende medlem er i styret.

Eks. Advokater eller andre som tar på seg verv

Forslag til vedtak

Tilføyelse pkt8.1; Styret skal bestå av boende andelseiere



Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne rapporten gir en oversikt over styrets arbeid og aktiviteter i løpet av det siste året.

Rapporten er utarbeidet av styret, som består av:

Styreleder: Anita Giske

Styremedlem: Amina Merzic

Styremedlem: Ole Ness

2. Styrets arbeid

- Administrasjon:

Styret har gjennomført syv styremøter. I tillegg kommer uformelle styresaker.

- Kommunikasjon:

Styret har aktivt brukt VIBBO og oppslagstavle. Beboere som ikke er registrert på VIBBO har fått tilsendt informasjon per post.

- Vedlikeholdsarbeid:

Det er planlagt dugnad våren 2025. Det vil være mulig å plukke oppgaver før og etter dugnadsøkten. Informasjon om planlagt dugnad vil sendt på VIBBO og som oppslag på oppslagstavlen.

Vedlikehold av takrennene på Fjellgata 80 og Borgundvegen 83.

Det er utført kontroll på fellesareal for å sikre at mus og rotter ikke kommer seg inn.

Lås på ytterdøren til Fjellgata 80c og Borgundvegen 83c. H-fasader vil komme og stramme dørene.

Fortløpende forfallende vedlikeholdsarbeid på bygningene og fellesareal.

- Leverandører og tjenestetilbud:

Ny tildeling på miljøkonto 6 606kr.

Inngått fastrente på 4,28% over tre år med Sparebanken Møre på lån 3905 78 13958.

Fastrenteavtalen i Husbanken gikk ut i februar. Ny flytende rente 1,67%

Økte felleskostnadene fra 3800kr til 4000kr fra 01. januar 2025.

Det er hentet inn tilbud på nye vinduer og dører.

- Spesielle uforutsette hendelser:

Tyveri fra fellesareal. Saken er politianmeldt av beboer.

I juni 2024 ble det gjennomført en skadedyrkontroll av NHF etter at rotter hadde blitt observert i ei leilighet. Undersøkelsen viste ingen avvik på bygget, og det ble ikke funnet klare tegn på hvordan rottene kunne ha kommet seg inn. Alt rundt leiligheten og bygget var tett. Beboeren fikk beskjed om nødvendige tiltak for å utbedre feil og redusere risikoen for flere skadedyr. Siden den gang har det ikke blitt observert flere rotter, noe som sist ble bekreftet i mars 2025.



- Beboeraktiviteter:

Dugnad 2024 var utført 07. mai. Godt oppmøte.

3. Økonomisk oversikt

- Kommentarer til årsregnskapet:

Borettslaget har sunn og god økonomi. Ingen vesentlige avvik fra budsjett 2024.

4. Framtidsplaner

Styret ønsker å investere i nye vinduer og dører i alle boenheter. Dette vil kunne gi en vesentlig økning i gjeldsbelastningen til borettslaget. Styret vil aktivt jobbe med gode økonomiske løsninger for å ivareta borettslagets økonomiske interesser.



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.

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.

Budsjett 2025

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 5,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Øfstisvingen AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Øfstisvingen AL 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 årsregnskapet 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 utilsiktede 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



**Shape the future
with confidence**

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 13. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: PL2AG-AYYFM-UA65V-ZTYFK-6LK2U-KBDMT



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

2025-03-13 21:43:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PL2AG-AYYFM-UA65V-ZTYFK-6LK2U-KBDMT

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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 22

Årsregnskap 2024.pdf



BORETTLAGET ØFSTISVINGEN AL ORG.NR. 955 361 067, KUNDENR. 6495

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 191 676	1 343 821
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		301 278	238 296
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 118	2 706
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-24 354
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-373 340	-368 067
Innsk. øremerk. bankkto		-282	-726
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-64 226	-152 145
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 127 450	1 191 676
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 214 455	1 272 050
Kortsiktig gjeld		-87 005	-80 374
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 127 450	1 191 676



BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL ORG.NR. 955 361 067, KUNDENR. 6495

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 696	1 410 696	1 414 000	1 488 740
Andre inntekter	3	13 845	48 907	6 000	6 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 424 541	1 459 603	1 420 000	1 494 740
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	14	-8 118	-2 706	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 885	-9 325	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-76 515	-72 765	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-474	0	-4 000	-4 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-124 739	-360 631	-358 000	-100 000
Forsikringer		-110 029	-87 621	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-421 069	-330 918	-364 000	-469 000
Energifyring		-49 077	-29 769	-20 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 144	-140 168	-150 000	-151 000
Andre driftskostnader	10	-49 238	-55 217	-37 560	-37 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 079 358	-1 175 190	-1 211 630	-1 099 500
DRIFTSRESULTAT		345 183	284 413	208 370	395 240
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 169	40 249	45 000	45 000
Finanskostnader	12	-95 074	-86 366	-80 000	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-43 905	-46 117	-35 000	-84 000
ÅRSRESULTAT		301 278	238 296	173 370	311 240
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		301 278	238 296		



BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL ORG.NR. 955 361 067, KUNDENR. 6495

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 465 740	1 465 740
Tomt		34 500	34 500
Andre varige driftsmidler	14	13 530	21 648
Miljøbankkonto, øremerket		14 262	7 374
SUM ANLEGGSMIDLER		1 528 032	1 529 262
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		169 307	227 159
Sparekonto OBOS-banken		172 751	215 973
Sparekonto OBOS-banken II		872 397	828 918
SUM OMLØPSMIDLER		1 214 455	1 272 050
SUM EIENDELER		2 742 487	2 801 311
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	15	-798 644	-1 099 922
SUM EGENKAPITAL		-795 544	-1 096 822
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 156 038	3 529 378
Borettsinnskudd	17	281 900	281 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	13 088	6 482
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 451 026	3 817 760
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 755	4 678
Påløpte renter		21 895	13 778
Påløpte avdrag		59 356	61 918
SUM KORTSIKTIG GJELD		87 005	80 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 742 487	2 801 311
Pantstillelse	19	9 481 900	9 481 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 03.03.2025
Styret i Borettslaget Øfstisingen AL

Anita Renate Giske

Amina Merzic

Ole Merakerås Nesset

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 290 408
Kabel-TV	120 288
Parkering	1 800
Strøm	1 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 413 896

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 800
Strøm	-1 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 410 696

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	5 040
Lading	8 805
SUM ANDRE INNETEKTER	13 845

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 885.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-474
SUM KONSULENTHONORAR	-474

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Brødrene Midthaug AS	-107 203
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-107 203
Drift/vedlikehold bygninger	-13 237
Drift/vedlikehold VVS	-1 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 832
Kostnader dugnader	-549
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-124 739

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-93 842
Vann- og avløpsavgift	-225 050
Feieavgift	-5 712
Renovasjonsavgift	-96 464
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-421 069

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 821
Driftsmateriell	-3 415
Lyspærer og sikringer	-1 364
Vaktmestertjenester	-31 730
Andre fremmede tjenester	-451
Trykksaker	-513
Andre kontorkostnader	-294
Porto	-225
Bank- og kortgebyr	-2 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 238

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	630
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 539
SUM FINANSINNTEKTER	51 169

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 012
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-89 062
SUM FINANSKOSTNADER	-95 074

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	1 273 900
Porttelefon fra 2009	191 840
SUM BYGNINGER	1 465 740

Tomten ble kjøpt i 1954 for 34 500

Gnr.133/bnr.70 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser elbil	
Tilgang 2023	24 354
Avskrevet tidligere	-2 706
Avskrevet i år	-8 118
	13 530
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	13 530

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-8 118****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 1,68 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000 -4 200 000

Nedbetalt tidligere 3 762 782

Nedbetalt i år 236 850

-200 368

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,28 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2019 -4 486 000

Nedbetalt tidligere 1 393 840

Nedbetalt i år 136 490

-2 955 670**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -3 156 038****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -281 900

SUM BORETTSINNSKUDD -281 900**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -13 088

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -13 088**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 281 900

Pantelån 3 156 038

Påløpte avdrag 59 356

TOTALT 3 497 294

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

Bygninger 1 465 740

Tomt 34 500

TOTALT 1 500 240



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 6495 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

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.