



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 098 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 529 472 | 1 477 776 |
| Sum inntekter | | 1 529 472 | 1 477 776 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 39 629 | 19 513 |
| Annen driftskostnad | | 642 621 | 462 644 |
| Sum kostnader | | 682 250 | 482 157 |
| Driftsresultat | | 847 222 | 995 619 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 758 | 5 413 |
| Sum finansinntekter | | 2 758 | 5 413 |
| Annen finanskostnad | | 318 489 | 407 170 |
| Sum finanskostnader | | 318 489 | 407 170 |
| Netto finans | | -315 731 | -401 757 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 531 491 | 593 862 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 531 491 | 593 862 |
| Årsresultat | | 531 491 | 593 862 |
| Totalresultat | | 531 491 | 593 862 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 531 491 | 593 862 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 531 491 | 593 862 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 449 900 | 1 449 900 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 449 900 | 1 449 900 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 449 900 | 1 449 900 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | 109 925 |
| Sum fordringer | | 0 | 109 925 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 122 928 | 1 177 130 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 122 928 | 1 177 130 |
| Sum omløpsmidler | | 1 122 928 | 1 287 055 |
| SUM EIENDELER | | 2 572 828 | 2 736 955 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 900 | 1 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 900 | 1 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 13 536 624 | 14 068 115 |
| Sum opptjent egenkapital | | -13 536 624 | -14 068 115 |
| Sum egenkapital | | -13 534 724 | -14 066 215 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 15 978 149 | 16 552 256 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 51 100 | 51 100 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 16 029 249 | 16 603 356 |
| Sum langsiktig gjeld | | 16 029 249 | 16 603 356 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 72 211 | 81 761 |
| Leverandørgjeld | | 1 371 | 114 999 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 228 | 1 221 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 492 | 1 832 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 78 303 | 199 814 |
| Sum gjeld | | 16 107 552 | 16 803 170 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 572 828 | 2 736 955 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 447023

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 098 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 955 098 021
BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 529 472 | 1 477 776 |
| Sum inntekter | | 1 529 472 | 1 477 776 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 39 629 | 19 513 |
| Annen driftskostnad | | 642 621 | 462 644 |
| Sum kostnader | | 682 250 | 482 157 |
| Driftsresultat | | 847 222 | 995 619 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 758 | 5 413 |
| Sum finansinntekter | | 2 758 | 5 413 |
| Annen finanskostnad | | 318 489 | 407 170 |
| Sum finanskostnader | | 318 489 | 407 170 |
| Netto finans | | -315 731 | -401 757 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 531 491 | 593 862 |
| Årsresultat | | 531 491 | 593 862 |
| Totalresultat | | 531 491 | 593 862 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 531 491 | 593 862 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 531 491 | 593 862 |



Organisasjonsnr: 955 098 021
BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|-----------|-----------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 449 900 | 1 449 900 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 449 900 | 1 449 900 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|-----------|-----------|
| Sum anleggsmidler | | 1 449 900 | 1 449 900 |
|-------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|---|---------|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | 109 925 |
| Sum fordringer | | 0 | 109 925 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|-----------|-----------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 122 928 | 1 177 130 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 122 928 | 1 177 130 |

| | | | |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler | | 1 122 928 | 1 287 055 |
|------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EIENDELER | | 2 572 828 | 2 736 955 |
|----------------------|--|------------------|------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|-------|-------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 900 | 1 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 900 | 1 900 |

| | | | |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 13 536 624 | 14 068 115 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital | -13 536 624 | -14 068 115 |
| Sum egenkapital | -13 534 724 | -14 066 215 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 15 978 149 | 16 552 256 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 51 100 | 51 100 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 16 029 249 | 16 603 356 |
| Sum langsiktig gjeld | 16 029 249 | 16 603 356 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 72 211 | 81 761 |
| Leverandørgjeld | 1 371 | 114 999 |
| Skyldige offentlige avgifter | 2 228 | 1 221 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 492 | 1 832 |
| Sum kortsiktig gjeld | 78 303 | 199 814 |
| Sum gjeld | 16 107 552 | 16 803 170 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 572 828 | 2 736 955 |



Organisasjonsnr: 955 098 021
BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Borettslaget Giskegata 45 AL

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Giskegata 45 AL vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 25.05.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager
- Siste dato for avstemming er 28.05.21 kl. 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Gissegata 45 AL blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.05.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28.05.21 kl. 09:00

Selskapsnummer: 6485 **Selskapsnavn** Borettslaget Gissegata 45 AL

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Marit Kristin Amundsen og Kristin Gaaseide Aure er valgt.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 14.000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

- Valg av 1 styreleder, velges for 2 år
- Valg av 1 styremedlem, velges for 2 år
- Valg av 3 varamedlem, velges for 1 år

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|-----------------------|-----|
| Styreleder | Kristin Gaaseide Aure | |
| Styremedlem | Marit Amundsen | |
| Varamedlem | Øystein Pettersen | |
| Varamedlem | Roger Johnsen | |
| Varamedlem | Svetlana Magdeeva | |

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

- Valg av 1 delegert, velges for 1 år
- Valg av 1 varadelegert, velges for 1 år

| Verv | Navn på kandidat | For |
|--------------|-----------------------|-----|
| Delegert | Kristin Gaaseide Aure | |
| Varadelegert | Marit Amundsen | |

Skjemaet leveres i postkassen til Marit Amundsen innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Giskegata 45 AL. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6485>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Informasjonssak/Orienteringssak: Vedlikeholdsnøkkelen
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite
8. Delegert OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Giskegata 45 AL

Kristin Gaaseide Aure

Marit Kristin Amundsen

Guttorm Osnes



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marit Kristin Amundsen og Kristin Gaaseide Aure er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 6485 Årsrapport og regnskap 2020 rev.a.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| Leder | Kristin Gaaseide Aure | 2019-2021 (På valg) |
| Styremedlem | Marit Kristin Amundsen | 2019-2021 (På valg) |
| Styremedlem | Guttorm Osnes | 2020-2022 (Ikke på valg) |
| Varamedlem | Roger Johnsen | 2020-2021 (På valg) |
| Varamedlem | Svetlana Magdeeva | 2020-2021 (På valg) |
| Varamedlem | Øystein Pettersen | 2020-2021 (På valg) |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kristin Gaaseide Aure 2020-2021 (På valg)

Varadelegert

Marit Kristin Amundsen 2020-2021 (På valg)

Valgkomiteen

| | |
|-------------------|---------------------|
| Roger Johnsen | 2020-2021 (På valg) |
| Svetlana Magdeeva | 2020-2021 (På valg) |
| Øystein Pettersen | 2020-2021 (På valg) |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Giskegata 45 AL

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Borettslaget Giskegata 45 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955098021, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Giskegata 45 A-C

Gårds- og bruksnummer :

| | |
|-----|-----|
| 200 | 130 |
| 201 | 259 |

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Giskegata 45 AL har to ansatte, renholder og vaktmester i hver sin mindre stilling.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

Det har i 2020 vært avholdt 4 styremøter, med behandling av til sammen 33 enkeltsaker inkludert møteinnkalling og konstituering av styret. Styret har i 2020 begrenset antall styremøter til ett minimum grunnet pandemi og de begrensninger dette har gitt. Tema har vært økonomi og regnskap, godkjenning av nye andelseiere, økning felleskostnader, løpende driftsoppgaver og Vedlikeholdsnykkelen med tilhørende arbeid.

Fra og med 19.09.18 fikk andelseierne et rundskriv vedrørende parkering for boligblokkens nord- og østside, etter at styret fikk i oppdrag på Generalforsamling i 2018 å gjennomføre tiltak for nødvendig skilting. Hver andelseier fikk utlevert ett parkeringsbevis (som skal plasseres godt synlig i frontruten). Husstander med flere biler må benytte kommunale parkeringsplasser i sonen mot gebyr til Ålesund Parkering for den/de øvrige bilene. Gjesteparkering er ikke tillat på det reserverte området.

Styret sendte ut rundskriv til beboere august 2019 vedrørende brannsikkerhet, husordensregler og container/ÅRIM. Styret har fått montert opp brannslukningsapparat i borettslagets fellesareal (2 stk. på loft øst/vest og 2 stk. i kjeller øst/vest), samt brannalarmer i fellesareal kjeller/loft og i hver trappeoppgang.

Styret bestilte i 2019 Vedlikeholdsnykkelen med OBOS Prosjekt for en full bygg-teknisk kartlegging av borettslagets vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt. Dette ble finansiert, og er budsjettet for i regnskapsåret 2020, gjennom borettslagets oppsparte midler. Vedlikeholdsnykkelen viste styret bygningens tilstand og behovet for oppgradering/renovering av flere ulike områder. Mer informasjon om Vedlikeholdsnykkelen har styret listet opp som egen sak i Generalforsamlingen. Dette er til informasjon.

For 2021 har styret vedtatt å gjennomføre oppgraderinger av det elektriske anlegget i borettslagets fellesarealer (kjeller, loft, trappeoppganger m.m.). Etter en runde med tilbud fra leverandører har styret besluttet å benytte Bravida for leveransen. Arbeidet blir påstartet i april/mai 2021, så sant ikke hindringer gir grunnlag for utsettelse. Alle beboere vil bli varslet digitalt og skriftlig i forkant, for å forberede seg og eventuelt kontakte leverandør for å få arbeid for egen andel utført (for egen regning). Arbeidet skal utføres på en slik måte som gir minst mulig heftelse for den enkelte beboer.

Styret har ut over oppgradering av elektrisk anlegg, ikke større planer for 2021, drifts- og vedlikeholds-messig.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 529 472.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 682 250.

Dette er kr 43 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innleid bistand fra OBOS Prosjekt ifm vedlikeholdsnøkkel.

Resultat

Årets resultat på kr 531 4941 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 044 625 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 140 000 til vedlikehold som omfatter arbeid på ventilasjon, rengjøring av kabelnett og div. el-arbeid i henhold til vedlikeholdsnoen.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning på 5 % og eiendomsskatt er budsjettert med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 2 434. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Giskegata 45 AL.

Lån

Borettslaget Giskegata 45 AL har lån i Sparebanken Møre. Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 1,65 %, månedlig forfall og innfrielsesdato 01.01.2043. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 01.01.21

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langlandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Giskegata 45 AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Giskegata 45 AL som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 14. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Giskegata 45 AL ¹¹ av 33

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: JG5WE-WDX7U-TZCJ-CDVHL-86CEQ-NWZ87



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."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 83.243.xxx.xxx

2021-04-14 13:39:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: JG5WE-WDX7U-TZCJ-CDVHL-B6CEQ-NWZ87

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/validate>

12 av 39



BORETTLAGET GISKEGATA 45 AL ORG.NR. 955 098 021, KUNDENR. 6485

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 1 087 241 | 1 028 997 | 1 087 241 | 1 044 625 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 531 491 | 593 862 | 416 750 | 216 600 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 14 | -574 107 | -535 618 | -513 000 | -607 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -42 616 | 58 244 | -96 250 | -390 400 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 044 625 | 1 087 241 | 990 991 | 654 225 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 1 122 928 | 1 287 055 | | |
| Kortsiktig gjeld | -78 303 | -199 814 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 044 625 | 1 087 241 | | |



Borettslaget Giskegata 45 AL

BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL ORG.NR. 955 098 021, KUNDENR. 6485

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 529 472 | 1 477 776 | 1 529 000 | 1 637 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 529 472 | 1 477 776 | 1 529 000 | 1 637 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -27 629 | -19 513 | -24 700 | -46 600 |
| Styrehonorar | 4 | -12 000 | 0 | -12 000 | -14 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -6 404 | -5 823 | -5 950 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -42 453 | -41 175 | -41 800 | -44 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -118 853 | -4 273 | -5 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -3 800 | -3 800 | -3 800 | -3 800 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -65 719 | -18 725 | -150 000 | -140 000 |
| Forsikringer | | -48 566 | -45 002 | -46 600 | -51 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -220 552 | -210 833 | -220 200 | -231 000 |
| Energi/fyring | | -4 962 | -5 350 | -5 000 | -5 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -124 998 | -112 487 | -114 200 | -129 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -6 315 | -15 176 | -10 000 | -10 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -682 250 | -482 157 | -639 250 | -686 400 |
| DRIFTSRESULTAT | | 847 222 | 995 619 | 889 750 | 950 600 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 2 758 | 5 413 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -318 489 | -407 170 | -473 000 | -261 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -315 731 | -401 757 | -473 000 | -261 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 531 491 | 593 862 | 416 750 | 689 600 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 531 491 | 593 862 | | |



Borettslaget Giskegata 45 AL

BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL
ORG.NR. 955 098 021, KUNDENR. 6485

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 1 439 600 | 1 439 600 |
| Tomt | 12 | 10 300 | 10 300 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 449 900 | 1 449 900 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 109 925 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 609 286 | 666 438 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 1 034 | 540 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 512 608 | 510 152 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 122 928 | 1 287 055 |
| SUM EIENDELER | | 2 572 828 | 2 736 955 |



Borettslaget Giskegata 45 AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

| | | | |
|-------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital 19 * 100 | | 1 900 | 1 900 |
| Udekket tap | 13 | -13 536 624 | -14 068 115 |
| SUM EGENKAPITAL | | -13 534 724 | -14 066 215 |

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 15 978 149 | 16 552 256 |
| Borettsinnskudd | 15 | 51 100 | 51 100 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 16 029 249 | 16 603 356 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|------------------------------|----|---------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 1 371 | 114 999 |
| Skyldige offentlige avgifter | 16 | 2 228 | 1 221 |
| Påløpte renter | | 22 399 | 37 354 |
| Påløpte avdrag | | 49 812 | 44 407 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 2 492 | 1 832 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 78 303 | 199 814 |

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 572 828 | 2 736 955 |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 18 | 19 296 900 | 19 296 900 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ålesund, 08.04.2021
Styret i Borettslaget Giskegata 45 AL

Kristin Gaaseide Aure /s/

Marit Kristin Amundsen /s/

Guttorm Osnes /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 529 472 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 529 472 |

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|---|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -20 769 |
| Påløpte feriepenger | -2 492 |
| Arbeidsgiveravgift | -4 972 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 604 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -27 629 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 12 000.



Borettslaget Giskegata 45 AL

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 404.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|-----------------|
| OBOS Prosjekt AS, vedlikeholdsnøkkel | -118 750 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -103 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -118 853 |

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -61 500 |
| Drift/vedlikehold elektro | -2 138 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 303 |
| Kostnader dugnader | -778 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -65 719 |

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -52 220 |
| Kommunale avgifter | -168 332 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -220 552 |

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Diverse leiekostnader/leasing | -222 |
| Driftsmateriell | -1 488 |
| Lyspærer og sikringer | -270 |
| Kopieringsmaterieill | -1 696 |
| Trykksaker | -10 |
| Andre kontorkostnader | -108 |
| Porto | -446 |
| Bank- og kortgebyr | -2 073 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -6 315 |

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 302 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 456 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 2 758 |



Borettslaget Giskegata 45 AL

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

| | |
|---|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre | -318 489 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -318 489 |

NOTE: 12

BYGNINGER

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1950 | 639 600 |
| Rehabilitering av balkonger i 2012 | 800 000 |
| SUM BYGNINGER | 1 439 600 |

Tomten ble kjøpt i 1948 for 10 300.

Gnr.200/bnr.130 og Gnr. 201/bnr. 259

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

NOTE: 13

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.

ENERGIAVREGNING

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2013 | -17 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 947 744 |
| Nedbetalt i år | 574 107 |
| | -15 978 149 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -15 978 149 |

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

| | |
|----------------------------|----------------|
| Opprinnelig | -51 100 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -51 100 |



Borettslaget Giskegata 45 AL

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk | -1 034 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 194 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -2 228 |

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -2 492 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -2 492 |

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 51 100 |
| Pantelån | 15 978 149 |
| Påløpte avdrag | 49 812 |
| TOTALT | 16 079 061 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 1 439 600 |
| Tomt | 10 300 |
| TOTALT | 1 449 900 |



Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Parkering i gate. Det er et begrenset antall parkeringsplasser (ca. 14) på borettslaget område. "Først til mølla" prinsippet gjelder.

Parkeringsbegrensningen er skiltet, og styret har vedtatt følgende praksis:

"Den enkelte husstand disponerer ett parkeringsbevis. Dette skal plasseres godt synlig gjennom frontruten - på husstandens bil. Husstander med flere biler, har kun anledning til å parkere en bil på reservert område, og må derfor nyttiggjøre seg kommunale parkeringsplasser i sonen mot et årlig gebyr (per dato ca. kr. 500,00) til Ålesund Parkering for den/de øvrige bilene, eller parkere gebyrfritt utenfor soneområdet. Gjesteparkering er heller ikke tillatt på det private, reserverte området langs hele boligblokkens nord- og østside. Også gjester henvises til å måtte parkere på kommunal grunn i sonen, eller gebyrfritt utenfor soneområdet."

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119197. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



Borettslaget Giskegata 45 AL

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Borettslaget Giskegata 45 AL

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|-------------------------------------|---|
| 2011 - 2012 | Tak og fasade | I perioden september 2011 til september 2012 ble bygningsmassen rehabilitert. Arbeidet omfattet for det vesentlige omlegging av tak, skifting av vinduer (3 lags), isolering og ny ytre bekledning. I tillegg ble det montert nye, utvidet verandaer (inn glasset). |
| 2000 - 2000 | Vedlikehold EL-anlegg | - Opplegg for nye stigeledninger/strømkabler fra inntaksskap og fram til sikringsskap i den enkelte leilighet. Noen leiligheter fornyet også sikringsskap. - Opplegg for vaskemaskin og tørketromler i vaskekjeller. Strøm lagt fra respektive leiligheter. |
| 1995 - 1995 | Maling av fasadevegger | |
| 1994 - 1994 | Vedlikehold tak | - Skiftet takrenner og bordtakbeslag - Skiftet takluker |
| 1994 - 1994 | Bygging av bossrom | |
| 1994 - 1994 | Utskifting av dører | - Utskifting av hovedinngangsdører og utvendige kjellerdører - Overbygg over innganger |
| 1974 - 1974 | Utskifting av vindu og balkongdører | Vindu og balkongdører skiftet i hele borettslaget. H-vinduer med 2-lags isoleringsglass montert. |



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 14.000,- fordelt 50/25/25.m styreleder og styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 14.000,-.



Sak 5

Informasjonssak/Orienteringssak: Vedlikeholdsnøkkelen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsnøkkelen ble høst 2020 levert til styret etter lengre forsinkelse grunnet pandemien, og senere en revidert versjon med korreksjoner. Den belyste behovet for vedlikehold i flere deler av borettslagets bygning, både skjulte og mer synlige.

I informasjon om "styrets arbeid 2020" er det informert at arbeid av felles elektrisk blir utført i 2021. Styret har vedtatt dette grunnet behovet for nødvendig vedlikehold, både med tanke på brannsikkerhet, HMS og generelt økt behov for god belysning for alle beboere. Dette er finansiert med oppsparte midler som er overført fra sparekonto. For å dekke opp for noe av denne kostnaden, så ble felleskostnadene økt for driftsåret 2021. Det felles elektriske anlegget vil ikke bli videre informert om her. Styret viser til at beboere vil få utlevert informasjon i forkant av at arbeidet vil starte.

Vedlikeholdsnøkkelen viste videre at flere punkt er nødvendig å utbedre, som ikke styret/ansatte selv kan ordne;

- Komplette brannanlegg (600.000,- +)
- Ventilasjon (50.000,- +)
- Piperehabilitering (200.000,-+)
- VVS (bad, rør, avløp etc) (6.500.000,-+)

På grunn av det store beløpet som totalt er nødvendig for å kunne utføre dette, har styret hatt dialog med OBOS Prosjekt, OBOS Banken og Sparebanken Møre (hvor vi har vårt lån per i dag).

Etter en detaljert gjennomgang er styret enige med rådgivere i bank at per i dag har ikke borettslaget midler til å kunne utføre alle vedlikeholdsbehov på kort sikt. Videre er borettslaget frarådet å ta ytterligere låneopptak for å finansiere slikt vedlikeholdsbehov, da felleskostnadene allerede er høye og de ville med økt gjeld øke videre sammen med en da høy belåningsgrad.

Styret har derfor besluttet følgende;

- VVS: dette vil bli gjenopptatt som sak/behov om en 2 års periode, sammen med borettslagets finansielle status.
- Komplette brannanlegg: styret har fått montert opp ett minimum av brannvarslings- og slukke-apparat i borettslaget. Hver enkelt andelseier er også pliktig til å ha tilstrekkelig med slukke- og varslingsutstyr i sin egen andel. Styret anser det som mindre prekært å oppgradere til et komplett brann-varslingsanlegg på nåværende tidspunkt tatt i betraktning VVS og allerede brannsikringstiltak utført.
- Ventilasjon og Pipe; dette er to behov som har en betydelig mindre prislapp på seg for å gjennomføre. Styret vil se på muligheten å finansiere dette med oppsparte midler



eller løpende inntekter for driftsåret 2022, evt. på ett senere tidspunkt. Styret legger til grunn at Pipe og Ventilasjon ikke vil bli finansiert med ytterligere økning av husleie eller låneopptak, slik situasjonen er per i dag.

Styret vil med dette også informere/minne andelseiere på at større arbeid som skal utføres vedrørende våtrom i all hovedsak er søknadspliktig. Andelseiere bes med dette om å ha dette med i vurderingen om rehabilitering av bad i nærmeste fremtiden, utenfor ett større VVS-prosjekt i regi av borettslaget, er nødvendig på nåværende tidspunkt.

Denne saken er til orientering og ikke noe som skal stemmes over på denne Generalforsamling.

Forslag til vedtak

Saken blir tatt til orientering/informasjon.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Kristin Gaaseide Aure

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Marit Amundsen

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Øystein Pettersen

Roger Johnsen

Svetlana Magdeeva



Sak 7

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 Valgkomite Velges for 1 år

Øystein Pettersen

Roger Johnsen

Svetlana Magdeeva



Sak 8

Delegert OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Kristin Gaaseide Aure

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Marit Kristin Amundsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.