



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 352 173  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: YSTENESGT 35 BORETTSLAG  
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: Marit Austrheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2021

### 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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		903 872	840 276
<b>Sum inntekter</b>		<b>903 872</b>	<b>840 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		413 166	353 177
<b>Sum kostnader</b>		<b>441 691</b>	<b>381 702</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>462 181</b>	<b>458 574</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 303	1 200
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 303</b>	<b>1 200</b>
Annen finanskostnad		233 837	278 995
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>233 837</b>	<b>278 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-232 534</b>	<b>-277 795</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>229 647</b>	<b>180 779</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>229 647</b>	<b>180 779</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>229 647</b>	<b>180 779</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>229 647</b>	<b>180 779</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 647	180 779
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>229 647</b>	<b>180 779</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 600 127	4 600 127
Sum varige driftsmidler		4 600 127	4 600 127
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 600 127	4 600 127
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 568	85 248
Sum fordringer		43 568	85 248
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		981 121	872 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		981 121	872 046
Sum omløpsmidler		1 024 689	957 294
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 624 816</b>	<b>5 557 421</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 300</b>	<b>1 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 681 055	5 910 702
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 681 055</b>	<b>-5 910 702</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 679 755</b>	<b>-5 909 402</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 227 428	11 306 392
Øvrig langsiktig gjeld		37 700	37 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 265 128</b>	<b>11 344 092</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 265 128</b>	<b>11 344 092</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 468	40 700
Leverandørgjeld		7 646	82 031
Annen kortsiktig gjeld		1 329	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 442</b>	<b>122 731</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 304 570</b>	<b>11 466 823</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 624 816</b>	<b>5 557 421</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 447021

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 352 173  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: YSTENESGT 35 BORETTSLAG  
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: Marit Austrheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2021

#### 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: 955 352 173  
YSTENESGT 35 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		903 872	840 276
<b>Sum inntekter</b>		<b>903 872</b>	<b>840 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		413 166	353 177
<b>Sum kostnader</b>		<b>441 691</b>	<b>381 702</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>462 181</b>	<b>458 574</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 303	1 200
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 303</b>	<b>1 200</b>
Annen finanskostnad		233 837	278 995
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>233 837</b>	<b>278 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-232 534</b>	<b>-277 795</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		229 647	180 779
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		229 647	180 779
<b>Årsresultat</b>		<b>229 647</b>	<b>180 779</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>229 647</b>	<b>180 779</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 647	180 779
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>229 647</b>	<b>180 779</b>



Organisasjonsnr: 955 352 173  
YSTENESGT 35 BORETTSLAG

## 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 4 600 127 4 600 127  
Sum varige driftsmidler 4 600 127 4 600 127

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 4 600 127 4 600 127

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Andre fordringer 43 568 85 248  
Sum fordringer 43 568 85 248

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 981 121 872 046  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 981 121 872 046

Sum omløpsmidler 1 024 689 957 294

SUM EIENDELER 5 624 816 5 557 421

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 1 300 1 300  
Sum innskutt egenkapital 1 300 1 300

Opptjent egenkapital  
Udekket tap 5 681 055 5 910 702



Sum opptjent egenkapital	-5 681 055	-5 910 702
Sum egenkapital	-5 679 755	-5 909 402
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 227 428	11 306 392
Øvrig langsiktig gjeld	37 700	37 700
Sum annen langsiktig gjeld	11 265 128	11 344 092
Sum langsiktig gjeld	11 265 128	11 344 092
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	30 468	40 700
Leverandørgjeld	7 646	82 031
Annen kortsiktig gjeld	1 329	
Sum kortsiktig gjeld	39 442	122 731
Sum gjeld	11 304 570	11 466 823
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 624 816</b>	<b>5 557 421</b>



Organisasjonsnr: 955 352 173  
YSTENESGT 35 BORETTSLAG

**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:**

0.00

**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



### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Ystenesgt 35 Borettslag. Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6483>

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. Valg av tillitsvalgte
6. Delegert og varadelegert

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ystenesgt 35 Borettslag**

Tom Erling Hatrem Larsen

Einar-Inge Alnæs

Jofrid Alve



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Ystenesgt 35 Borettslag 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.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://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](https://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 Ystenesgt 35 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

**Selskapsnummer:** 6483 **Selskapsnavn** Ystenesgt 35 Borettslag

**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. Jofrid Alnes og Einar-Inge Alnæs velges som protokollvitne(r)

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 40 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

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

Det skal velges 1 styremedlem og 3 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Einar-Inge Alnæs	
Varamedlem	Frank Andor Hunnes	
Varamedlem	Ingebjørg Sporstøl	
Varamedlem	Manana Kokhtashvili	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Tom Erling Larsen velges som delegert og Jofrid Alve velges som varadelegert

For	Mot

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



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**

Jofrid Alnes og Einar-Inge Alnæs 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. 6483 Årsrapport til styrevernet.no 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Erling Hatrem Larsen	Ystenesgt. 35 B
Styremedlem	Einar-Inge Alnæs	Ystenesgata 35 B
Styremedlem	Jofrid Alve	Ystenesgata 35 A
Varamedlem	Frank Andor Hunnes	Ystenesgt. 35 A
Varamedlem	Manana Kokhtashvili	Ystenesgata 35 A
Varamedlem	Ingebjørg Sporstøl	Ystenesgata 35 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Tom Erling Hatrem Larsen Ystenesgt. 35 B

#### Varadelegert

Jofrid Alve Ystenesgata 35 A

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

### Generelle opplysninger om Ystenesgt 35 Borettslag

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Ystenesgt 35 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955352173, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Ystenesgata 35 A og B

Gårds- og bruksnummer  
201 778

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.

Ystenesgt 35 Borettslag har ingen ansatte.

### 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.



## 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 903 872,-.

Dette er kr 40 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av rettshjelp.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 441 691,-.

Dette er kr 60 766,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulentonorar-juridisk bistand.

### Resultat

Årets resultat på kr 229 647,- 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 985 247,- 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 30 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### 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 7 076,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ystenesgt 35 Borettslag.

### Lån

Ystenesgt 35 Borettslag har lån i 2 banker:

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

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

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 6 % 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  
Langelandsvegen 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 Ystenesgt 35 Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ystenesgt 35 Borettslag 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 avvike 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, 16. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Framstad  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Ystenesgt 35 Borettslag 10 av 30

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: E5BZV-JKHZE-MPZPK-AE45E-H21HV-3D040



# 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

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 83.243.xxx.xxx

2021-04-16 12:52:22Z



Penneo Dokumentnøkkel: ESBZV-JKHZE-MPZPK-AE45E-H21HV-3D040

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>

11 av 30



## YSTENESGT 35 BORETTSLAG ORG.NR. 955 352 173, KUNDENR. 6483

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>834 563</b>	<b>730 889</b>	<b>834 563</b>	<b>985 246</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		229 647	180 779	164 075	305 675
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-78 964	-77 105	-77 228	-82 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>150 683</b>	<b>103 674</b>	<b>86 847</b>	<b>223 675</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>985 247</b>	<b>834 563</b>	<b>921 410</b>	<b>1 110 596</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 024 689	957 294		
Kortsiktig gjeld		-39 442	-122 731		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>985 247</b>	<b>834 563</b>		



Ystenesgt 35 Borettslag

## YSTENESGT 35 BORETTSLAG ORG.NR. 955 352 173, KUNDENR. 6483

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	863 772	840 276	864 000	920 000
Andre inntekter	3	40 100	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>903 872</b>	<b>840 276</b>	<b>864 000</b>	<b>920 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-5 835	-5 305	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-37 710	-36 973	-38 000	-38 500
Konsulenthonorar	7	-62 197	-5 069	-6 000	-6 000
Kontingenter		-2 600	-2 600	-2 600	-2 600
Drift og vedlikehold	8	-12 763	-41 193	-30 000	-30 000
Forsikringer		-73 080	-66 004	-68 400	-75 500
Kommunale avgifter	9	-127 581	-106 197	-109 400	-139 700
Energi/fyring		-6 485	-5 700	-7 500	-7 500
TV-anlegg/bredbånd		-79 507	-73 006	-75 000	-81 000
Andre driftskostnader	10	-5 408	-11 130	-10 000	-8 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-441 691</b>	<b>-381 702</b>	<b>-380 925</b>	<b>-423 325</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>462 181</b>	<b>458 574</b>	<b>483 075</b>	<b>496 675</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 303	1 200	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-233 837	-278 995	-322 000	-194 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-232 534</b>	<b>-277 795</b>	<b>-319 000</b>	<b>-191 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>229 647</b>	<b>180 779</b>	<b>164 075</b>	<b>305 675</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		229 647	180 779		



Ystenesgt 35 Borettslag

**YSTENESGT 35 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 352 173, KUNDENR. 6483**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 553 478	4 553 478
Tomt	13	46 649	46 649
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 600 127</b>	<b>4 600 127</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		13 468	85 248
Andre kortsiktige fordringer	14	30 100	0
Driftskonto OBOS-banken		222 917	872 046
Sparekonto OBOS-banken		257 383	0
Sparekonto OBOS-banken II		500 821	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 024 689</b>	<b>957 294</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 624 816</b>	<b>5 557 421</b>



Ystenesgt 35 Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Udekket tap	15	-5 681 055	-5 910 702
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 679 755</b>	<b>-5 909 402</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 227 428	11 306 392
Borettsinnskudd	17	37 700	37 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 265 128</b>	<b>11 344 092</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		7 646	82 031
Påløpte renter		16 816	27 821
Påløpte avdrag		13 652	12 879
Annen kortsiktig gjeld	18	1 329	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>39 442</b>	<b>122 731</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 624 816</b>	<b>5 557 421</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	17 042 700	17 042 700
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 15.04.2021

Styret i Ystenesgt 35 Borettslag

Tom Erling Hatrem Larsen /s/  
Styrets leder

Einar-inge Alnæs /s/

Jofrid Alve /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	807 612
Innbetaling balkong	56 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>863 772</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Retts hjelp	40 100
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>40 100</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 525</b>

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



**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 25 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 835.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-58 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 572
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-62 197</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-2 763
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-12 763</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 114
Kommunale avgifter	-87 467
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-127 581</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Trykksaker	-286
Andre kontorkostnader	-1 759
Porto	-553
Bank- og kortgebyr	-2 060
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 408</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	402
Renter av sparekonto i OBOS-banken	901
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 303</b>



Ystenesgt 35 Borettslag

## NOTE: 12

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-12 359
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-221 478
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-233 837</b>

## NOTE: 13

### BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1947	429 351
Rehabilitering 2003	1 534 127
Balkonger 2018	2 590 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 553 478</b>

Tomten ble kjøpt i 1947. I 2016 ble tomtepris kr 10 649 trukket ut i fra kostpris bygg.  
Gnr.201/bnr.778

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

## NOTE: 14

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	30 100
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>30 100</b>

## 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.



Ystenesgt 35 Borettslag

## NOTE: 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-1 755 000	
Nedbetalt tidligere	948 608	
Nedbetalt i år	78 964	
		-727 428

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-10 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-10 500 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-11 227 428**

### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Sparebanken Møre Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2023	Første avdrag er 01/02-2023
1		1 950
2, 3, 4, 5, 6, 7		2 200
8, 9, 10, 11, 12, 13		2 200

## NOTE: 17

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig -37 700

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-37 700**



Ystenesgt 35 Borettslag

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Husbanken omkostninger	-1 329
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 329</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 700
Pantelån	11 227 428
Påløpte avdrag	13 652
<b>TOTALT</b>	<b>11 278 780</b>

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

Bygninger	4 553 478
Tomt	46 649
<b>TOTALT</b>	<b>4 600 127</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **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.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119826. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **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.

### **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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018 Fasaderehabilitering med innglassing.

Prosjektet hadde følgende hovedpunkt:

- Nye, lukkbare balkonger iht. til spesifikasjon fra Balco
- Yttervegg kjelleretasje isoleres på utsiden med trykksterkt materiale
- Minimum 10 cm isolering av øvrige yttervegg med utenpåliggende utlekting og puss-system på plate. Slette, helpussede flater
- Nye, vedlikeholdsvennlige vindu og balkongdører med god lyd-isolasjonskvalitet. Plassering i isolert påføring, litt dypere vindusbrett
- „ hBalkongdører er dag svært smale. Det monteres brede skyvedører
- Isolering og vindusplassering vil fjerne betydelige kuldebroer „ h
- Alle inngangsdører i fasaden skiftes ut, vedlikeholdsvennlig utforming
- Dørautomatikk etc. vurderes av styret ved tilbudsinnhenting
- Alle dører og vindu blir foret og listet på innsiden.
- Fjerning av lysgrav mot nord.
- Forbedring av isolasjon mot leilighet, „ h
- Betong-rehabilitering, sikring av betongskader før innkledning
- Forbedring av overvannshåndtering på nordsiden, avløp i sluk



2018 - 2018	Rehabilitering av Tak	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fjerning av kjellervindu nord, utvendig isolering av vegg. Bodventilasjon</li><li>• Nye friskluftventiler i oppholdsrom, lydklasse</li><li>• Oppkopling av eksisterende avkast fra kjøkkenvifter helt ut i ny avkastventil</li><li>• Utskifting av innvendige brannskilledører vurderes ved tilbudsinnhenting</li><li>• Digitale tegninger og oppgradering av FDV-dokumentasjon</li></ul> Totalrehabilitering av tak. Dekra tak, takteking, nye luftehatte, pipeledning, beslag mot tilstøtende fasade, ny reif i tilstøtende fasade.
2009 - 2009	Ny gulvtavle automatsikring hoved	
2009 - 2009	Ny stigeledning og ny tavleautomat	Ny stigeledning og ny tavleautomat i leiligheter.
2009 - 2009	Ny fiber	
2006 - 2006	Ny betongplate bakgård	Pusset på trapp.
2006 - 2006	Nytt avløp	Nytt avløp fra soil kjeller til kommunal ledning i gate.
2003 - 2003	Nye balkonger	
1997 - 1997	Nye drener i plen bakgård	
1996 - 1996	Nye entredører med brann- og lydkrav	
1996 - 1996	Ny hovedinngangsdører og porttelefon	
1990 - 1990	Nye stigeledninger for vann	
1988 - 1988	Omteking av tak	
1974 - 1975	Nye vinduer og balkongdører	



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Einar-Inge Alnæs**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Frank Andor Hunnes**

**Ingebjørg Sporstøl**

**Manana Kokhtashvili**



Sak 6

**Delegert og varadelegert**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Tom Erling Larsen velges som delegert og Jofrid Alve velges som varadelegert.



## 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