



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 897 558
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: YSTENESGATA 26 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988897558

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 363 132	4 801 328
Sum inntekter		4 363 132	4 801 328
Kostnader			
Lønnskostnad		70 093	62 929
Annen driftskostnad		1 440 925	1 219 983
Sum kostnader		1 511 019	1 282 911
Driftsresultat		2 852 113	3 518 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		131 244	106 202
Sum finansinntekter		131 244	106 202
Annen finanskostnad		960 374	896 751
Sum finanskostnader		960 374	896 751
Netto finans		-829 130	-790 549
Resultat før skattekostnad		2 022 983	2 727 868
Årsresultat		2 022 983	2 727 868
Totalresultat		2 022 983	2 727 868
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 022 983	2 727 868
Sum overføringer og disponeringer		2 022 983	2 727 868



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		34 074 338	34 074 338
Sum varige driftsmidler		34 074 338	34 074 338
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 074 338	34 074 338
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		-12 985	19 217
Sum fordringer		-12 985	19 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 298 141	2 978 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 298 141	2 978 081
Sum omløpsmidler		3 285 156	2 997 298
SUM EIENDELER		37 359 494	37 071 636

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 668 752	7 645 768
Sum opptjent egenkapital		9 668 752	7 645 768
Sum egenkapital		9 833 752	7 810 768
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 068 294	16 903 208
Øvrig langsiktig gjeld		12 074 338	12 074 338
Sum annen langsiktig gjeld		27 142 632	28 977 546
Sum langsiktig gjeld		27 142 632	28 977 546
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		148 814	159 062
Leverandørgjeld		215 512	119 795
Skyldige offentlige avgifter		2 075	2 044
Annen kortsiktig gjeld		16 709	2 421
Sum kortsiktig gjeld		383 110	283 321
Sum gjeld		27 525 742	29 260 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 359 494	37 071 636



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 450945

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 897 558
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: YSTENESGATA 26 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 988 897 558
YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 363 132	4 801 328
Sum inntekter		4 363 132	4 801 328
Kostnader			
Lønnskostnad		70 093	62 929
Annen driftskostnad		1 440 925	1 219 983
Sum kostnader		1 511 019	1 282 911
Driftsresultat		2 852 113	3 518 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		131 244	106 202
Sum finansinntekter		131 244	106 202
Annen finanskostnad		960 374	896 751
Sum finanskostnader		960 374	896 751
Netto finans		-829 130	-790 549
Resultat før skattekostnad		2 022 983	2 727 868
Årsresultat		2 022 983	2 727 868
Totalresultat		2 022 983	2 727 868
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 022 983	2 727 868
Sum overføringer og disponeringer		2 022 983	2 727 868



Organisasjonsnr: 988 897 558
YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		34 074 338	34 074 338
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 074 338	34 074 338
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		-12 985	19 217
Sum fordringer		-12 985	19 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 298 141	2 978 081
Sum omløpsmidler		3 285 156	2 997 298
SUM EIENDELER		37 359 494	37 071 636
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 668 752	7 645 768



Sum opptjent egenkapital	9 668 752	7 645 768
Sum egenkapital	9 833 752	7 810 768
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 068 294	16 903 208
Øvrig langsiktig gjeld	12 074 338	12 074 338
Sum annen langsiktig gjeld	27 142 632	28 977 546
Sum langsiktig gjeld	27 142 632	28 977 546
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	148 814	159 062
Leverandørgjeld	215 512	119 795
Skyldige offentlige avgifter	2 075	2 044
Annen kortsiktig gjeld	16 709	2 421
Sum kortsiktig gjeld	383 110	283 321
Sum gjeld	27 525 742	29 260 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 359 494	37 071 636



Organisasjonsnr: 988 897 558
YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6647

YSTENESGATA 26 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:00, Obos sine lokaler, Ystenesgata 6B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

I umiddelbar etterkant av generalforsamlingen, vil det bli et uformelt orienteringsmøte for andelseierne.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Situasjon ved eventuell røyk-brann i Ystenesgt. 26
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i YSTENESGATA 26 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sindre Søvik Erstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 6647 Årsrapport 2024.pdf
2. 6647 Årsregnskap 2024.pdf
3. 6647_Revisjonsberegning_Ystenesgata_26_Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 35 000.



Sak 7

Situasjon ved eventuell røyk-brann i Ystenesgt. 26

Forslag fremmet av:

Ingjerd Kvam og Randi Havnevik Devold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

«Vi er fornøyd med plassering av brannslukningsapparater i gangene. Imidlertid er det uvisst om alle beboere i huset er kjent med bruken av disse. I den forbindelse mener vi det er nødvendig med en generell beskrivelse av hvordan den enkelte beboer skal forholde seg ved en eventuell røyk-brannsituasjon. Vi ber Generalforsamlingen sende beskjed til styret om dette.»

Forslag til vedtak

Styret i Borettslaget Ystenesgata 26 skal sørge for en generell informasjon til alle beboere om hvordan den enkelte skal forholde seg ved en eventuell situasjon med røyk- eller branntilløp i huset.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sindre Søvik Erstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Jakob Nagelsaker
- Odd Flatmark



Styrets årsrapport

Styret har i løpet av 2024 avholdt fire styremøter, i veksling mellom både fysisk og digital møteform. Av større utbedringer i 2024, var en omfattende reparasjon av heisen i bygget. Her fremkom det under rutinemessig tilsyn, behov for større utbedringer. Heisen har ikke hatt såpass store utbedringer tidligere, og sett i lys av alder og drift, var det å anse som et naturlig tidspunkt, at et slikt behov meldte seg. Alt er blitt utbedret og heisen er operativ med ny godkjenning.

På forrige generalforsamling og møte i etterkant, var brannvarsling det fokusområdet vil ville ha fremover. Beklageligvis har vi ikke kommet så langt som ønsket, men fortsetter i 2025 arbeidet med å finne tilfredsstillende trådløst system, godkjent i tråd med forsikringsselskapenes krav. Tidligere har vi fått konkrete pristilbud, men systemene har ikke vært tilfredsstillende.

Mindre justering er blitt tatt mtp. bedre effekt av fjernvarme i enkeltleiligheter med utfordringer.

Renteutviklingen i 2024 har holde seg stor sett i ro, på samme nivå. Forventet rentereduksjon, har lat vente på seg. Med bakgrunn i dette og borettslagets driftssituasjon, har styret ikke endret noe på felleskostnadene. Vi tenker dette er en fornuftig tilnærming på nåværende tidspunkt, men er vel viten om at prisnivået på varer og tjenester, vil stige i inneværende året.

Fremover i tid, ser man naturlige vedlikeholdsbehov som vil melde seg. Styret ser det derfor som viktig å opprettholde stabil drift, med kontinuerlig avsetting av disposisjonsmidler til slike fremtidige vedlikeholdsbehov.



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler per 31.12 var kr 2 902 046.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.



YSTENESGATA 26 BORETTSLAG ORG.NR. 988 897 558, KUNDENR. 6647

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 713 976	2 306 383
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 022 983	2 727 868
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-921 636	-274 952
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-913 278	-2 045 322
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		188 069	407 594
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 902 046	2 713 976
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 285 156	2 997 298
Kortsiktig gjeld		-383 110	-283 321
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 902 046	2 713 977



YSTENESGATA 26 BORETTSLAG ORG.NR. 988 897 558, KUNDENR. 6647

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 873 042	1 146 694	2 231 424	2 231 424
Innkrevde felleskostnader	2	1 576 812	1 609 312	1 597 576	1 597 576
SUM DRIFTSINNEKTER		3 449 854	2 756 006	3 829 000	3 829 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-37 093	-33 929	-38 600	-39 000
Styrehonorar	4	-33 000	-29 000	-29 000	-33 000
Revisjonshonorar	5	-8 938	-8 431	-8 800	-9 000
Forretningsførerhonorar		-99 305	-94 438	-97 300	-102 000
Konsulenthonorar	6	-2 915	-1 838	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-212 909	-80 441	-130 000	-131 000
Forsikringer		-136 518	-118 689	-130 000	-153 000
Kommunale avgifter	8	-454 355	-346 684	-455 000	-499 000
Energi/fyring	9	-285 766	-327 477	-311 000	-311 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 608	-157 608	-164 000	-171 000
Andre driftskostnader	10	-82 612	-84 378	-62 200	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 511 019	-1 282 911	-1 430 900	-1 518 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 938 835	1 473 095	2 398 100	2 311 000
Innbetalt andel fellesgjeld		913 278	2 045 322	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 852 113	3 518 417	2 398 100	2 311 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	131 244	106 202	0	0
Finanskostnader	12	-960 374	-896 751	-998 000	-923 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-829 130	-790 549	-998 000	-923 000
ÅRSRESULTAT		2 022 983	2 727 868	1 400 100	1 388 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 022 983	0		
Til annen egenkapital		0	2 727 868		



YSTENESGATA 26 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 897 558, KUNDENR. 6647

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 074 338	34 074 338
SUM ANLEGGSMIDLER		34 074 338	34 074 338
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	-12 985	19 217
Driftskonto OBOS-banken		918 047	725 151
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 096	1 096
Sparekonto OBOS-banken		183 469	165 728
Sparekonto OBOS-banken II		2 195 529	2 086 106
SUM OMLØPSMIDLER		3 285 156	2 997 298
SUM EIENDELER		37 359 494	37 071 636



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 33 * 5 000		165 000	165 000
Opptjent egenkapital	15	9 668 752	7 645 768
SUM EGENKAPITAL		9 833 752	7 810 768

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 068 294	16 903 208
Borettsinnskudd	17	12 074 338	12 074 338
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 142 632	28 977 546

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		215 512	119 795
Skyldige offentlige avgifter	18	2 075	2 044
Påløpte renter		75 666	81 484
Påløpte avdrag		73 148	77 578
Annen kortsiktig gjeld	19	16 709	2 421
SUM KORTSIKTIG GJELD		383 110	283 321

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 359 494	37 071 636
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	38 474 338	38 474 338
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 17.03.2025
Styret i Ystenesgata 26 Borettslag

Sindre Søvik Erstad

Odd Jarle Flatmark

Lars Jakob Nagelsaker

Amanda Tetlie

Harald Bang-braaten Thoresen



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 392 672
Kabel-TV	136 620
Parkering	47 520
Kapitalkost. lån 1	1 870 939
Regulering lån 1	2 103
Overført til kapitalkostnader	-1 873 042
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 576 812

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 800
Påløpte feriepenger	-2 632
Arbeidsgiveravgift	-8 662
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 093

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 33 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 938.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 915
SUM KONSULENTHONORAR	-2 915

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 728
Drift/vedlikehold VVS	-8 869
Drift/vedlikehold elektro	-7 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 170
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 985
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 631
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 277
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-212 909

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-99 398
Vann- og avløpsavgift	-259 085
Renovasjonsavgift	-95 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-454 355

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

Elektrisk energi	-30 894
Fjernvarme	-254 871
SUM ENERGI / FYRING	-285 766

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Driftsmateriell	-428
Renhold ved firmaer	-62 950
Snørydding	-999
Andre fremmede tjenester	-10 692
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-1 322
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 612

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 080
Renter av sparekonto i OBOS-banken	115 637
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 527
SUM FINANSINTEKTER	131 244

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-960 374
SUM FINANSKOSTNADER	-960 374

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	34 074 338
SUM BYGNINGER	34 074 338

Tomten er kjøpt 2005

Gnr.201/bnr.767

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**

Avregningskonto, IN-lån	-12 985
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-12 985

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

Opptjent egenkapital	2 005 451
Egenkapital fra IN tidligere	7 346 190
Egenkapital fra IN 2024	913 278
Reduksjon EK fra IN	-596 167
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 668 752

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Lånet er et serielån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2022	-24 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	250 602
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	921 636
Nedbetalt tidligere, IN	7 346 190
Nedbetalt i år, IN	913 278
	-15 068 294
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 068 294

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-12 074 338
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 074 338

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 096
Skyldig arbeidsgiveravgift	-979
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 075

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 632
Avsatt for mye krevd inn felleskostnader i 2024, gjort opp i januar 2025	-14 077
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 709



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 074 338
Pantelån	15 068 294
Påløpte avdrag	73 148
Beregnete IN-forpliktelser	7 663 301
TOTALT	34 879 081

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

Bygninger	34 074 338
TOTALT	34 074 338



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaagGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ystenesgata 26 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ystenesgata 26 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 11. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: EPMXN-QJ8BS-VBK75-H8ZN2-KXWXL-LHYV



PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-11 20:42:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EPWXXN-QJ8BS-VBK75-H8ZN2-KXWXL-LHYV

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

19 av 21



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 6647 Selskapsnavn: YSTENESGATA 26 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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