



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 459 603	1 414 719
Sum inntekter		1 459 603	1 414 719
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 706	
Annen driftskostnad		1 092 614	716 585
Sum kostnader		1 175 190	796 455
Driftsresultat		284 413	618 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 249	4 371
Sum finansinntekter		40 249	4 371
Annen finanskostnad		86 366	93 591
Sum finanskostnader		86 366	93 591
Netto finans		-46 117	-89 220
Resultat før skattekostnad		238 296	529 044
Årsresultat		238 296	529 044
Totalresultat		238 296	529 044
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 296	529 044
Sum overføringer og disponeringer		238 296	529 044



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 500 240	1 500 240
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 648	
Sum varige driftsmidler		1 521 888	1 500 240
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		7 374	33 401
Sum finansielle anleggsmidler		7 374	33 401
Sum anleggsmidler		1 529 262	1 533 641
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 272 050	1 428 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 272 050	1 428 581
Sum omløpsmidler		1 272 050	1 428 581
SUM EIENDELER		2 801 311	2 962 221

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 099 922	1 338 218
Sum opptjent egenkapital		-1 099 922	-1 338 218
Sum egenkapital		-1 096 822	-1 335 118
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 529 378	3 897 445
Øvrig langsiktig gjeld		288 382	315 135
Sum annen langsiktig gjeld		3 817 760	4 212 580
Sum langsiktig gjeld		3 817 760	4 212 580
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 696	75 704
Leverandørgjeld		4 678	9 056
Sum kortsiktig gjeld		80 374	84 760
Sum gjeld		3 898 134	4 297 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 801 311	2 962 221



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395933

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 067
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 955 361 067
BORETTLAGET ØFSTISVINGEN AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 459 603	1 414 719
Sum inntekter		1 459 603	1 414 719
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 706	
Annen driftskostnad		1 092 614	716 585
Sum kostnader		1 175 190	796 455
Driftsresultat		284 413	618 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 249	4 371
Sum finansinntekter		40 249	4 371
Annen finanskostnad		86 366	93 591
Sum finanskostnader		86 366	93 591
Netto finans		-46 117	-89 220
Resultat før skattekostnad		238 296	529 044
Årsresultat		238 296	529 044
Totalresultat		238 296	529 044
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 296	529 044
Sum overføringer og disponeringer		238 296	529 044



Organisasjonsnr: 955 361 067
BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 500 240	1 500 240
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 648	
Sum varige driftsmidler		1 521 888	1 500 240
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		7 374	33 401
Sum finansielle anleggsmidler		7 374	33 401
Sum anleggsmidler		1 529 262	1 533 641
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 272 050	1 428 581
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 272 050	1 428 581
Sum omløpsmidler		1 272 050	1 428 581
SUM EIENDELER		2 801 311	2 962 221

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 099 922	1 338 218
Sum opptjent egenkapital	-1 099 922	-1 338 218
Sum egenkapital	-1 096 822	-1 335 118
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 529 378	3 897 445
Øvrig langsiktig gjeld	288 382	315 135
Sum annen langsiktig gjeld	3 817 760	4 212 580
Sum langsiktig gjeld	3 817 760	4 212 580
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 696	75 704
Leverandørgjeld	4 678	9 056
Sum kortsiktig gjeld	80 374	84 760
Sum gjeld	3 898 134	4 297 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 801 311	2 962 221



Organisasjonsnr: 955 361 067
BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6495

Borettslaget Øfstisvingen AL



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Øfstisvingen AL

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 kl. 18:00, Borgundvegen 83 F.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vask av fellesareal
7. Avfall
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Øfstisvingen AL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anita Giske er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ole Meråker Nettet foreslått. Som protokollvitner ble Karoline Myklebust og Ellinor Sæterbø foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 6495 Årsrapport.pdf

Sak 6

Vask av fellesareal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vask en gang per mnd oppganger i fellesareal Borgundvegen 83 A - C og Fjellgata 83 A -C
55 500kr per år / 4 625kr per mnd.

Forslag til vedtak
Vask av fellesareal



Sak 7

Avfall

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkjøp av en avfallsdunk

15 000kr per år, øker sammen med kommunale avgifter årlig.

Forslag til vedtak

Bestille inn en avfallsdunk til

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000

Styrets innstilling

Uendret fra tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70.000kr

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karoline Myklebust Sætre
- Maria Moe

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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



Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anita Giske

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Amina Merzic



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anita Renate Giske	Fjellgata 80 A
Styremedlem	Amina Merzic	Borgundvegen 83 A
Styremedlem	Ole Merakerås Nesset	Borgundvegen 83 C
Varamedlem	Maria Therese Moe	Borgundvegen 83 B
Varamedlem	Karoline Myklebust Sætre	Borgundvegen 83 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anita Renate Giske Fjellgata 80 A

Varadelegert

Amina Merzic Borgundvegen 83 A

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.

Generelle opplysninger om Borettslaget Øfstisvingen AL

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Borettslaget Øfstisvingen AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361067, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

133 119 70

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Øfstisvingen AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Aktivitetsplan 2024

Kartlegging av dører og vinduer i andelseiendommene

Uke fire (22.01.28.01)

Dugnad estimert uke 17 (22-28.04)

Container 22.04

Det vil bli sendt ut aktiviteter som skal utføres før dugnad under dugnad og etter dugnad som hver enkelt kan melde seg opp til.

Rydde sykkelbod

Varsel en måned før



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 358 000,- til større vedlikehold som omfatter rekkverk og ringeklokker.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Ålesund kommune har ikke lagt fram noe tall for økning i 2024. Vi har derfor budsjettet med en økning på 10%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Øfstisvingen AL.

Lån

Borettslaget Øfstisvingen AL har lån i Husbanken og Sparebanken Møre.

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 1,68 %. Løpetiden er 25 år.

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,39 %. Løpetiden er 23 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert iht. forretningsførerkontrakten om økning i samsvar med generell lønns- og prisutvikling, 6%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Øfstisvingen AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Øfstisvingen AL som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Ålesund, 6. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: GX8H8-EHHSI-CM70L-J6AK3-F6DFB-17V0P



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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-06 16:16:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GX8H8-EHH5I-CM70L-J6AK3-F6DFB-Y7V0P

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 25

6495 Årsrapport.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 343 821	1 175 876	1 343 821	1 191 676
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	238 296	529 044	274 270	173 370
Tilbakeføring av avskrivning	13 2 706	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -24 354	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -368 067	-360 933	-367 000	-374 000
Innsk. øremerk. bankkto	-726	-166	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-152 145	167 945	-92 730	-200 630
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 191 676	1 343 821	1 251 091	991 046
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 272 050	1 428 581		
Kortsiktig gjeld	-80 374	-84 760		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 191 676	1 343 821		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 696	1 408 134	1 411 000	1 414 000
Andre inntekter	3	48 907	6 585	0	6 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 459 603	1 414 719	1 411 000	1 420 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	13	-2 706	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 325	-8 635	-9 100	-10 000
Forretningsførerhonorar		-72 765	-69 958	-72 000	-77 000
Konsulenthonorar		0	-3 225	-4 000	-4 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 200
Drift og vedlikehold	7	-360 631	-25 078	-250 000	-358 000
Forsikringer		-87 621	-87 476	-96 000	-105 000
Kommunale avgifter	8	-330 918	-334 890	-350 000	-364 000
Energi/fyring		-29 769	-18 111	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 168	-120 288	-126 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-55 217	-42 725	-37 560	-37 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 175 190	-796 455	-1 050 730	-1 211 630
DRIFTSRESULTAT		284 413	618 264	360 270	208 370
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	40 249	4 371	2 000	45 000
Finanskostnader	11	-86 366	-93 591	-88 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 117	-89 220	-86 000	-35 000
ÅRSRESULTAT		238 296	529 044	274 270	173 370
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		238 296	529 044		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 465 740	1 465 740
Tomt		34 500	34 500
Andre varige driftsmidler	13	21 648	0
Miljøbankkonto, øremerket		7 374	33 401
SUM ANLEGGSMIDLER		1 529 262	1 533 641
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		227 159	1 120 354
Sparekonto OBOS-banken		215 973	308 227
Sparekonto OBOS-banken II		828 918	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 272 050	1 428 581
SUM EIENDELER		2 801 311	2 962 221

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	14	-1 099 922	-1 338 218
SUM EGENKAPITAL		-1 096 822	-1 335 118

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 529 378	3 897 445
Borettsinnskudd	16	281 900	281 900
Avsetning bomiljøtiltak	17	6 482	33 235
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 817 760	4 212 580

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		4 678	9 056
Påløpte renter		13 778	14 968
Påløpte avdrag		61 918	60 736
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 374	84 760

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 801 311	2 962 221
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	9 481 900	9 481 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 05.03.2024
Styret i Borettslaget Øfstisvingen AL

Anita Renate Giske /s/

Amina Merzic /s/

Ole Merakerås Nesset /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladeinntekter	2 250
Miljøfond	40 047
Vaskemaskin	6 610
SUM ANDRE INNETEKTER	48 907

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 325.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-272 531
Drift/vedlikehold elektro	-3 847
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 137
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-80 917
Kostnader dugnader	-199
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-360 631

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-86 268
Kommunale avgifter	-244 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-330 918

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Verktøy og redskaper	-6 799
Driftsmateriell	-8 651
Vaktmestertjenester	-30 716
Renhold ved firmaer	-3 245
Andre fremmede tjenester	-413
Trykksaker	-217
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 424
Velferdskostnader	-2 120
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 217

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 859
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 390
SUM FINANSINTEKTER	40 249

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-9 944
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-76 422
SUM FINANSKOSTNADER	-86 366

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1954 for 34 500

Gnr.133/bnr.70 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	24 354	
Avskrevet i år	-2 706	
		21 648
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		21 648

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-2 706**

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 1,68 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-4 200 000	
Nedbetalt tidligere	3 529 905	
Nedbetalt i år	232 877	
		-437 218

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,39 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2019	-4 486 000	
Nedbetalt tidligere	1 258 650	
Nedbetalt i år	135 190	
		-3 092 160

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 529 378**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-281 900	
SUM BORETTSINNSKUDD	-281 900	

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-6 482	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 482	

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	281 900
Pantelån	3 529 378
Påløpte avdrag	61 918
TOTALT	3 873 196

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

Bygninger	1 465 740
Tomt	34 500
TOTALT	1 500 240



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651867. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Piperehabilitering	
2018 - 2019	Rehabilitering tak	Rehabilitering av tak på begge blokker
2015	Diverse vedlikehold	- Skiftet ytterdører i begge blokkene - Montert EPS avfuktning i Fjellgata 80 - Lagt fiberkabel
1999 - 2000	Fasaderehabilitering	- Skiftet porttelefonsystem fra 2009 - Nye fasader m. tilleggsisolering - Nye vinduer - Utvidete balkonger

Entreprenør: Profil-Fasade AS.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 6495 Selskapsnavn: Borettslaget Øfstisvingen AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

24 av 25

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.