



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 639 129
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LL YSTENESGATEN 28 AS
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		539 640	539 780
Sum inntekter		539 640	539 780
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 575	23 035
Annen driftskostnad		517 906	362 721
Sum kostnader		540 481	385 756
Driftsresultat		-841	154 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		482	1 311
Sum finansinntekter		482	1 311
Annen finanskostnad		15 522	19 160
Sum finanskostnader		15 522	19 160
Netto finans		-15 040	-17 849
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 881	136 174
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 881	136 174
Årsresultat		-15 881	136 174
Totalresultat		-15 881	136 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 881	136 174
Sum overføringer og disponeringer		-15 881	136 174



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		197 175	197 175
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 106 150	1 128 725
Sum varige driftsmidler		1 303 325	1 325 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 303 325	1 325 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62	85
Sum fordringer		62	85
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 818	459 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 818	459 207
Sum omløpsmidler		405 880	459 292
SUM EIENDELER		1 709 205	1 785 192

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 083 459	1 099 340
Sum opptjent egenkapital		1 083 459	1 099 340
Sum egenkapital		1 183 459	1 199 340
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		474 227	548 719
Sum annen langsiktig gjeld		474 227	548 719
Sum langsiktig gjeld		474 227	548 719
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 349	7 287
Leverandørgjeld		6 605	4 670
Annen kortsiktig gjeld		37 565	25 176
Sum kortsiktig gjeld		51 519	37 133
Sum gjeld		525 746	585 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 709 205	1 785 192



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305824

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 639 129
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LL YSTENESGATEN 28 AS
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Merete Olsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 931 639 129
LL YSTENESGATEN 28 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		539 640	539 780
Sum inntekter		539 640	539 780
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 575	23 035
Annen driftskostnad		517 906	362 721
Sum kostnader		540 481	385 756
Driftsresultat		-841	154 024
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		482	1 311
Sum finansinntekter		482	1 311
Annen finanskostnad		15 522	19 160
Sum finanskostnader		15 522	19 160
Netto finans		-15 040	-17 849
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 881	136 174
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 881	136 174
Årsresultat		-15 881	136 174
Totalresultat		-15 881	136 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 881	136 174
Sum overføringer og disponeringer		-15 881	136 174



Organisasjonsnr: 931 639 129
LL YSTENESGATEN 28 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		197 175	197 175
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 106 150	1 128 725
Sum varige driftsmidler		1 303 325	1 325 900

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 303 325	1 325 900
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		62	85
Sum fordringer		62	85

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 818	459 207
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 818	459 207

Sum omløpsmidler		405 880	459 292
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 709 205	1 785 192
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 083 459	1 099 340
Sum opptjent egenkapital	1 083 459	1 099 340
Sum egenkapital	1 183 459	1 199 340
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	474 227	548 719
Sum annen langsiktig gjeld	474 227	548 719
Sum langsiktig gjeld	474 227	548 719
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 349	7 287
Leverandørgjeld	6 605	4 670
Annen kortsiktig gjeld	37 565	25 176
Sum kortsiktig gjeld	51 519	37 133
Sum gjeld	525 746	585 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 709 205	1 785 192



Organisasjonsnr: 931 639 129
LL YSTENESGATEN 28 AS

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

LI Ystenesgaten 28 AS

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 6. april 2022

Selskapsnummer: 6563





Velkommen til generalforsamling i LI Ystenesgaten 28 AS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 09:00 og lukker 6. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6563>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LI Ystenesgaten 28 AS



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars-Ove Nedregård og Knut Sevrin Haram er valgt.

Sak 3

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.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cary Roberts
- Magne Eikås
- Tor Wik

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Cary Michael Roberts



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars-Ove Nødregård	2021-2023
Styremedlem	Knut Sevrin Haram	2021-2023
Styremedlem	Aina Kvalsund	2021-2023
Varamedlem	Magnus Røsvik Bjørstad	2021-2022
Varamedlem	Magne Eikås	2021-2022
Varamedlem	Tor Wik	2021-2022

Valgkomiteen

Tor Wik	2021-2022
---------	-----------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om LI Ystenesgaten 28 AS

Aksjeselskapet består av 10 leiligheter knyttet til aksjer.

LI Ystenesgaten 28 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931639129, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Ystenesgata 28 A-B

Gårds- og bruksnummer:

201 769

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

LI Ystenesgaten 28 AS 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.

Aksjeselskapets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



LI Ystenesgaten 28 AS

Styrets arbeid

Det har i 2021 vært vannlekkasje ved teknisk rom i B-oppgangen og i den forbindelse måtte gulv i gangen rives opp og det ble lagt nytt belegg der. I forbindelse med dette arbeidet ble det også bestemt å legge nytt gulvbelegg og male i kjellergangen i A-oppgangen.

Ellers har Tafjord Kraftvarme påbegynt arbeid med utskifting av fjernvarmesystemet og det gjenstår litt arbeid med det som vil bli utført når det blir varmere i været.

Det ble i 2021 ikke utført dugnad pga. situasjonen med covid-19.

Det foreligger ingen konkrete planer for større vedlikeholdsoppgaver i 2022, men det har vært problemer hos enkelte med ventilasjon på kjøkken/bad og det må undersøkes omfang og eventuelle tiltak for å utbedre dette. Det planlegges dugnad som vanlig i mai 2022.

Styret har sett det nødvendig å øke felleskostnadene i 2022 pga. økte strømutgifter og driftskostnader. Felleskostnadene vil bli økt med 11% fra 01.04.2022. Det budsjetteres da for å gå ca. i null.

Det vil bli vurdert til neste år om felleskostnadene eventuelt kan justeres ned igjen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 539 640.
Dette er i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 540 481.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader på strøm og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 15 881 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 354 361.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Vi har budsjettert de kommunale avgiftene med utgangspunkt i dagens forbruk og økt dette med 5 %. Eiendomsskatten har vi økt med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3247. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i LI Ystenesgaten 28 AS.

Lån

LI Ystenesgaten 28 AS har lån i Sparebanken Møre. Rente er 2,75 % flytende med innfrielsesdato 01.11.27. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Alesund

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 LI Ystenesgaten 28 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for LI Ystenesgaten 28 AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 selskapets 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 selskapet 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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:

- 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 selskapets 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 selskapets 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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, 25. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



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

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-02-25 09:55:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YWFOL-EWUBT-01C4f-0ECSA-4H5JU-TLVCE

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).

Vedlegg 1

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 22

Årsrapport 2021.pdf



LI Ystenesgaten 28 AS

LL YSTENESGATEN 28 AS
ORG.NR. 931 639 129, KUNDENR. 6563

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	539 640	539 640	540 000	540 000
Andre inntekter		0	140	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		539 640	539 780	540 000	540 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	12	-22 575	-23 035	-23 035	-22 575
Revisjonshonorar	3	-6 105	-5 550	-5 700	-6 800
Forretningsførerhonorar		-30 250	-29 660	-30 500	-30 900
Konsulenthonorar	4	-2 485	-64	0	0
Drift og vedlikehold	5	-107 267	-4 313	-35 000	-50 000
Forsikringer		-37 303	-35 746	-37 000	-39 000
Kommunale avgifter	6	-136 615	-132 843	-139 400	-143 400
Energi/fyring	7	-133 793	-89 582	-117 900	-152 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 880	-59 880	-59 900	-68 200
Andre driftskostnader	8	-4 209	-5 084	-9 000	-6 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-540 481	-385 756	-457 435	-518 875
DRIFTSRESULTAT		-841	154 024	82 565	21 125
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	482	1 311	1 500	1 500
Finanskostnader	10	-15 522	-19 160	-17 400	-17 400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 040	-17 849	-15 900	-15 900
ÅRSRESULTAT		-15 881	136 174	66 665	5 225
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	136 174		
Fra opptjent egenkapital		-15 881	0		



LI Ystenesgaten 28 AS

LL YSTENESGATEN 28 AS
ORG.NR. 931 639 129, KUNDENR. 6563

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	167 600	167 600
Tomt	11	29 575	29 575
Andre varige driftsmidler	12	1 106 150	1 128 725
SUM ANLEGGSMIDLER		1 303 325	1 325 900
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		62	85
Driftskonto OBOS-banken		211 434	265 243
Sparekonto OBOS-banken		194 384	193 964
SUM OMLØPSMIDLER		405 880	459 292
SUM EIENDELER		1 709 205	1 785 192



LI Ystenesgaten 28 AS

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Aksjekapital	13	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		1 083 459	1 099 340
SUM EGENKAPITAL		1 183 459	1 199 340

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	474 227	548 719
SUM LANGSIKTIG GJELD		474 227	548 719

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		4 497	0
Leverandørgjeld		6 605	4 670
Påløpte renter		1 122	1 175
Påløpte avdrag		6 227	6 112
Annen kortsiktig gjeld	15	33 068	25 176
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 519	37 133

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 709 205	1 785 192
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	2 000 000	2 000 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 24.02.2022
Styret i LI Ystenesgaten 28 AS

Lars-Ove Nedregård /s/
Knut Sevrin Haram /s/
Aina Kvalsund /s/



NOTE: 1

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel Felleskostnader	479 760
Fiber	59 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	539 640

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 105.

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 485
SUM KONSULENTHONORAR	-2 485



LI Ystenesgaten 28 AS

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-51 429
Drift/vedlikehold VVS	-45 838
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-107 267

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

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-33 328
Vann- og avløpsavgift	-79 709
Feieavgift	-1 283
Renovasjonsavgift	-22 295
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-136 615

NOTE: 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-23 782
Fjernvarme	-110 010
SUM ENERGI / FYRING	-133 793

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-689
Kopieringsmateriell	-934
Andre kontorkostnader	-170
Porto	-247
Bank- og kortgebyr	-2 170
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 209

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	420
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	62
SUM FINANSINTEKTER	482

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-15 522
SUM FINANSKOSTNADER	-15 522



LI Ystenesgaten 28 AS

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris/Bokførtverdi	167 600
SUM BYGNINGER	167 600

Tomten er kjøpt. Estimert pris kr 29 575.

Gnr.201/bnr.769

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

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Tilgang 2003	1 591 272
Avskrevet tidligere	-462 547
Avskrevet i år	-22 575
	1 106 150
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 106 150

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-22 575
--------------------------------	----------------

NOTE: 13

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 100 000, fordelt på 10 aksjer à kr 10 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,75 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2015	-900 000
Nedbetalt tidligere	351 281
Nedbetalt i år	74 492
	-474 227

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-474 227
------------------------------------	-----------------

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-70
Påløpte kostnader, strøm og fjernvarme	-32 998
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-33 068



LI Ystenesgaten 28 AS

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	474 227
Påløpte avdrag	6 227
TOTALT	480 454

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	167 600
Tomt	29 575
Garasjeanlegg	1 106 150
TOTALT	1 303 325



Annen informasjon om aksjeselskapet

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.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1133625. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 30.03.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 6.04.22

Selskapsnummer: 6563 **Selskapsnavn:** LI Ystenesgaten 28 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lars-Ove Nedregård og Knut Sevrin Haram er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (3 skal velges)

Cary Roberts

Magne Eikås

Tor Wik

Valgkomité (1 skal velges)

Cary Michael Roberts

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.