



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 352 173
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: YSTENESGT 35 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		937 956	912 300
Sum inntekter		937 956	912 300
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		469 584	395 960
Sum kostnader		515 224	441 600
Driftsresultat		422 732	470 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 534	5 973
Sum finansinntekter		15 534	5 973
Annen finanskostnad		286 194	199 671
Sum finanskostnader		286 194	199 671
Netto finans		-270 660	-193 698
Ordinært resultat før skattekostnad		152 072	277 002
Ordinært resultat etter skattekostnad		152 072	277 002
Årsresultat		152 072	277 002
Totalresultat		152 072	277 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 072	277 002
Sum overføringer og disponeringer		152 072	277 002



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 600 127	4 600 127
Sum varige driftsmidler		4 600 127	4 600 127
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		14 006	
Sum finansielle anleggsmidler		14 006	0
Sum anleggsmidler		4 614 133	4 600 127
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 514	89 993
Sum fordringer		7 514	89 993
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 639	1 218 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 639	1 218 903
Sum omløpsmidler		1 301 153	1 308 896
SUM EIENDELER		5 915 286	5 909 023

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 251 980	5 404 052
Sum opptjent egenkapital		-5 251 980	-5 404 052
Sum egenkapital		-5 250 680	-5 402 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 063 472	11 145 159
Øvrig langsiktig gjeld		51 637	37 700
Sum annen langsiktig gjeld		11 115 109	11 182 859
Sum langsiktig gjeld		11 115 109	11 182 859
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 285	32 707
Leverandørgjeld		571	85 444
Annen kortsiktig gjeld			10 766
Sum kortsiktig gjeld		50 856	128 917
Sum gjeld		11 165 966	11 311 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 915 286	5 909 023



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393921

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 352 173
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: YSTENESGT 35 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 955 352 173
YSTENESGT 35 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		937 956	912 300
Sum inntekter		937 956	912 300
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		469 584	395 960
Sum kostnader		515 224	441 600
Driftsresultat		422 732	470 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 534	5 973
Sum finansinntekter		15 534	5 973
Annen finanskostnad		286 194	199 671
Sum finanskostnader		286 194	199 671
Netto finans		-270 660	-193 698
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		152 072	277 002
Årsresultat		152 072	277 002
Totalresultat		152 072	277 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 072	277 002
Sum overføringer og disponeringer		152 072	277 002



Organisasjonsnr: 955 352 173
YSTENESGT 35 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 4 600 127 4 600 127
Sum varige driftsmidler 4 600 127 4 600 127

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 14 006
Sum finansielle
anleggsmidler 14 006 0

Sum anleggsmidler 4 614 133 4 600 127

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 7 514 89 993
Sum fordringer 7 514 89 993

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 293 639 1 218 903
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 293 639 1 218 903

Sum omløpsmidler 1 301 153 1 308 896

SUM EIENDELER 5 915 286 5 909 023

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Udekket tap	5 251 980	5 404 052
Sum opptjent egenkapital	-5 251 980	-5 404 052
Sum egenkapital	-5 250 680	-5 402 752
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 063 472	11 145 159
Øvrig langsiktig gjeld	51 637	37 700
Sum annen langsiktig gjeld	11 115 109	11 182 859
Sum langsiktig gjeld	11 115 109	11 182 859
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	50 285	32 707
Leverandørgjeld	571	85 444
Annen kortsiktig gjeld		10 766
Sum kortsiktig gjeld	50 856	128 917
Sum gjeld	11 165 966	11 311 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 915 286	5 909 023



Organisasjonsnr: 955 352 173
YSTENESGT 35 BORETTSLAG

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 2023

Ystenesgt 35 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. mai - 5. mai 2023

Selskapsnummer: 6483





Velkommen til årsmøte i Ystenesgt 35 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6483>

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 årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Ystenesgt 35 Borettslag



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

Ingebjørg Sporstøl og Stian Nerland 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6483 Årsrapport til styrevernet.no 22.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Erling Hatrem Larsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar-Inge Alnæs
- Jofrid Alve

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frank Andor Hunnes
- Ingebjørg Sporstøl
- Manana Kokhtashvili



Sak 6

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:

- Tom Erling Hatrem Larsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jofrid Alve



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tom Erling Hatrem Larsen Ystenesgt. 35 B

Varadelegert

Jofrid Alve Ystenesgata 35 A

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 Ystenesgt 35 Borettslag

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

201 778

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30 000,- til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2023 er budsjettert med en indeksregulering på 6,5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ystenesgt 35 Borettslag.

Lån

Ystenesgt 35 Borettslag har lån i Husbanken og Sparebanken Møre.

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert opp med 5 % fra 01.07.23.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

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 Ystenesgt 35 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ystenesgt 35 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022 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.

Øvrig informasjon

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 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 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, 7. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 179 979	985 246	1 179 980	1 250 296
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		152 072	277 002	-32 340	159 560
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-81 687	-82 269	-83 000	-290 000
Innsk. øremerk. bankkto		-69	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		70 316	194 733	-115 340	-130 440
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 250 297	1 179 979	1 064 640	1 119 856
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 301 153	1 308 896		
Kortsiktig gjeld		-50 856	-128 917		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 250 297	1 179 979		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	937 956	912 300	938 000	1 114 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		937 956	912 300	938 000	1 114 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 941	-6 419	-6 600	-7 300
Forretningsførerhonorar		-39 555	-38 463	-39 500	-40 500
Konsulenthonorar	6	-88 635	-5 910	-4 000	-4 000
Kontingenter		-2 600	-2 600	-2 600	-2 600
Drift og vedlikehold	7	-7 206	-51 175	-30 000	-30 000
Forsikringer		-82 869	-76 380	-79 500	-89 400
Kommunale avgifter	8	-138 323	-116 192	-122 000	-142 500
Energi/fyring		-9 791	-10 798	-7 500	-7 500
TV-anlegg/bredbånd		-89 388	-84 707	-87 000	-94 000
Andre driftskostnader	9	-4 276	-3 316	-8 000	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-515 224	-441 600	-432 340	-471 440
DRIFTSRESULTAT		422 732	470 700	505 660	642 560
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 534	5 973	3 000	10 000
Finanskostnader	11	-286 194	-199 671	-541 000	-493 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-270 660	-193 698	-538 000	-483 000
ÅRSRESULTAT		152 072	277 002	-32 340	159 560
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		152 072	277 002		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 553 478	4 553 478
Tomt		46 649	46 649
Miljøbankkonto, øremerket		14 006	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 614 133	4 600 127
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 514	89 993
Driftskonto OBOS-banken		514 734	454 726
Sparekonto OBOS-banken		260 100	257 940
Sparekonto OBOS-banken II		518 805	506 237
SUM OMLØPSMIDLER		1 301 153	1 308 896
SUM EIENDELER		5 915 286	5 909 023

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

Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Udekket tap	13	-5 251 980	-5 404 052
SUM EGENKAPITAL		-5 250 680	-5 402 752

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 063 472	11 145 159
Borettsinnskudd	15	37 700	37 700
Avsetning bomiljøtiltak		13 937	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 115 109	11 182 859

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		571	85 444
Påløpte renter		36 813	18 901
Påløpte avdrag		13 472	13 806
Annen kortsiktig gjeld		0	10 766
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 856	128 917

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**5 915 286****5 909 023**

Pantstillelse	16	17 042 700	17 042 700
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 05.03.2023

Styret i Ystenesgt 35 Borettslag

Tom Erling Hatrem Larsen /s/
Styrets leder

Einar-inge Alnæs /s/

Jofrid Alve /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	881 796
Innbetaling balkong	56 160
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	937 956

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 941.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-84 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 885
SUM KONSULENTHONORAR	-88 635

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 206
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 206

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 716
Kommunale avgifter	-96 607
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-138 323

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-166
Trykksaker	-841
Andre kontorkostnader	-949
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 276

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	737
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 797
SUM FINANSINNTEKTER	15 534

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 301
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-278 893
SUM FINANSKOSTNADER	-286 194

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1947. I 2016 ble tomtepris kr 10 649 trukket ut i fra kostpris bygg.

Gnr.201/bnr.778

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-1 755 000	
Nedbetalt tidligere	1 109 841	
Nedbetalt i år	81 687	
		-563 472

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 063 472
------------------------------------	--	--------------------



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Sparebanken Møre	Første avdrag er 01/02-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2023	
1		1 500
2, 3, 4, 5, 6, 7		1 700
8, 9, 10, 11, 12, 13		1 700

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-37 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 700

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 700
Pantelån	11 063 472
Påløpte avdrag	13 472
TOTALT	11 114 644

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 553 478
Tomt	46 649
TOTALT	4 600 127



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119826. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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 - 2018 Fasaderehabilitering med innglassing.

Prosjektet hadde følgende hovedpunkt:

Nye, lukkbare balkonger iht. til spesifikasjon fra Balco

Yttervegg kjelleretasje isoleres på utsiden med trykksterkt materiale

Minimum 10 cm isolering av øvrige yttervegg med utenpåliggende utlekting og puss-system på plate. Slette, helpussede flater

Nye, vedlikeholdsvennlige vindu og balkongdører med god lyd- isolasjonskvalitet.

Plassering i isolert påføring, litt dypere vindusbrett hBalkongdører er dag svært smale. Det monteres brede skyvedører

Isolering og vindusplassering vil fjerne betydelige kuldebroer h

Alle inngangsdører i fasaden skiftes ut, vedlikeholdsvennlig utforming

Dørautomatikk etc. vurderes av styret ved tilbudsinnhenting



		Alle dører og vindu blir foret og listet på innsiden.
		Fjerning av lysgrav mot nord. Forbedring av isolasjon mot leilighet, h
		Betong-rehabilitering, sikring av betongskader før innkledning
		Forbedring av overvannshåndtering på nordsiden, avløp i sluk
		Fjerning av kjellervindu nord, utvendig isolering av vegg. Bodventilasjon
		Nye friskluftventiler i oppholdsrom, lydklasse
		Oppkopling av eksisterende avkast fra kjøkkenvifter helt ut i ny avkastventil
		Utskifting av innvendige brannskille-dører vurderes ved tilbudsinnhenting
		Digitale tegninger og oppgradering av FDV-dokumentasjon
2018 - 2018	Rehabilitering av Tak	Totalrehabilitering av tak. Dekra tak, taktekking, nye luftehatte, pipekledning, beslag mot tilstøtende fasade, ny reif i tilstøtende fasade.
2009 - 2009	Ny gulvtavle automatsikring hoved	
2009 - 2009	Ny stigeledning og ny tavleautomat	Ny stigeledning og ny tavleautomat i leiligheter.
2009 - 2009	Ny fiber	
2006 - 2006	Ny betongplate bakgård	Pusset på trapp.
2006 - 2006	Nytt avløp	Nytt avløp fra soil kjeller til kommunal ledning i gate.
2003 - 2003	Nye balkonger	
1997 - 1997	Nye drener i plen bakgård	
1996 - 1996	Nye entredører med brann- og lydkrav	
1996 - 1996	Ny hovedinngangsdører og porttelefon	
1990 - 1990	Nye stigeledninger for vann	
1988 - 1988	Omtrekking av tak	
1974 - 1975	Nye vinduer og balkongdører	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 2.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.23

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

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>Ingebjørg Sporstøl og Stian Nerland 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. Årets resultat overføres til egenkapital.</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 40 000,-.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Tom Erling Hatrem Larsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Einar-Inge Alnæs
 Jofrid Alve

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Frank Andor Hunnes
 Ingebjørg Sporstøl
 Manana Kokhtashvili

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Tom Erling Hatrem Larsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Jofrid Alve

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.