



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 098 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GISKEGATA 45 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: 17.04.2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 794 744	1 677 396
Sum inntekter		1 794 744	1 677 396
Kostnader			
Lønnskostnad		63 693	62 137
Annen driftskostnad		495 143	534 601
Sum kostnader		558 835	596 738
Driftsresultat		1 235 909	1 080 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 726	4 339
Sum finansinntekter		14 726	4 339
Annen finanskostnad		705 590	416 260
Sum finanskostnader		705 590	416 260
Netto finans		-690 864	-411 921
Resultat før skattekostnad		545 045	668 737
Årsresultat		545 045	668 737
Totalresultat		545 045	668 737
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		545 045	668 737
Sum overføringer og disponeringer		545 045	668 737



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		1 449 900	1 449 900
Sum varige driftsmidler		1 449 900	1 449 900
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		29 239	20 471
Sum finansielle anleggsmidler		29 239	20 471
Sum anleggsmidler		1 479 139	1 470 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		66 882	62 586
Sum fordringer		66 882	62 586
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 848	1 206 579
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 848	1 206 579
Sum omløpsmidler		1 292 730	1 269 166
SUM EIENDELER		2 771 869	2 739 536

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 787 036	12 332 081
Sum opptjent egenkapital		-11 787 036	-12 332 081
Sum egenkapital		-11 785 136	-12 330 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 368 204	14 821 019
Øvrig langsiktig gjeld		79 618	71 470
Sum annen langsiktig gjeld		14 447 822	14 892 489
Sum langsiktig gjeld		14 447 822	14 892 489
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 299	90 320
Leverandørgjeld		555	80 185
Skyldige offentlige avgifter		2 381	2 389
Annen kortsiktig gjeld		4 949	4 335
Sum kortsiktig gjeld		109 184	177 229
Sum gjeld		14 557 005	15 069 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 771 869	2 739 536



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395932

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 098 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GISKEGATA 45 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: 17.04.2024

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: 955 098 021
BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 794 744	1 677 396
Sum inntekter		1 794 744	1 677 396
Kostnader			
Lønnskostnad		63 693	62 137
Annen driftskostnad		495 143	534 601
Sum kostnader		558 835	596 738
Driftsresultat		1 235 909	1 080 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 726	4 339
Sum finansinntekter		14 726	4 339
Annen finanskostnad		705 590	416 260
Sum finanskostnader		705 590	416 260
Netto finans		-690 864	-411 921
Resultat før skattekostnad		545 045	668 737
Årsresultat		545 045	668 737
Totalresultat		545 045	668 737
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		545 045	668 737
Sum overføringer og disponeringer		545 045	668 737



Organisasjonsnr: 955 098 021
BORETTSLAGET GISKEGATA 45 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			
Sum varige driftsmidler		1 449 900	1 449 900
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		29 239	20 471
Sum anleggsmidler		1 479 139	1 470 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		66 882	62 586
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 848	1 206 579
Sum omløpsmidler		1 292 730	1 269 166
SUM EIENDELER		2 771 869	2 739 536
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	11 787 036	12 332 081
Sum opptjent egenkapital	-11 787 036	-12 332 081
Sum egenkapital	-11 785 136	-12 330 181
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 368 204	14 821 019
Øvrig langsiktig gjeld	79 618	71 470
Sum annen langsiktig gjeld	14 447 822	14 892 489
Sum langsiktig gjeld	14 447 822	14 892 489
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	101 299	90 320
Leverandørgjeld	555	80 185
Skyldige offentlige avgifter	2 381	2 389
Annen kortsiktig gjeld	4 949	4 335
Sum kortsiktig gjeld	109 184	177 229
Sum gjeld	14 557 005	15 069 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 771 869	2 739 536



Organisasjonsnr: 955 098 021
BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6485

Borettslaget Giskegata 45 AL



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Giskegata 45 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. april kl. 12:00 og lukker 22. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6485>

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 avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Giskegata 45 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

Rikke Sofie Gjelsten er valgt.

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

Til å underskrive årsmøteprotokollen foreslås Wiwi Anna Hunstad og Guttorm Osnes.

Sak 3

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 4

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. 6485 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrets arbeid settes til kr. 14.000 fordelt med 50% på styreleder og 25% til hvert av de to styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 14 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Inge Engeseth

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Roger Johnsen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Leif Edmar Larsen

Resten av Elisabeth Sivertsens valgperiode. Hun har valgt å tre ut av styret; siden hun har solgt sin andel og skal fraflytte borettslaget.



Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Kristin Amundsen
- Myrte Iren Brudevoll
- Øystein Pettersen

Sak 7

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Guttorm Osnes
- Øystein Pettersen
- Wiwi Anna Hunstad

Sak 8

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:

- Jan Inge Engeseth

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Roger Johnsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Inge Engeseth	Giskegata 45 C
Styremedlem	Wiwi Anna Hunstad	Giskegata 45 B
Styremedlem	Elisabeth Sivertsen	Giskegata 45 B
Varamedlem	Bodil Henny Brudevoll	Giskegata 45 A
Varamedlem	Roger Johnsen	Giskegata 45 B
Varamedlem	Øystein Pettersen	Giskegata 45 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Inge Engeseth Giskegata 45 C

Varadelegert

Wiwi Anna Hunstad Giskegata 45 B

Valgkomiteen

Roger Johnsen	Giskegata 45 B
Guttorm Osnes	Giskegata 45 A
Øystein Pettersen	Giskegata 45 C

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Borettslaget Giskegata 45 AL

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Borettslaget Giskegata 45 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955098021, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 130

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

Borettslaget Giskegata 45 AL har en deltidsansatt.

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

Styret avholdt 4 styremøter i 2023, hvor til sammen 24 enkeltsaker ble behandlet. Sakene omfattet regnskap, budsjett og årsrapport, regulering av fellesutgifter, forberedende arbeid til borettslagets generalforsamling, løpende driftsoppgaver, informasjon om renteutviklingen, elbillading, avfallshåndteringen, feilbruk av fellesarealer og ryddingen av disse, containerleie, oppfølging av skadedyrsak fra november 2022 og diverse løpende informasjon relatert til den daglige driften.

Det har dessverre også i 2023 vært utfordringer knyttet til bruken av Borettslagets begrensede parkeringsarealer, hvilket tidvis har vært en utfordring og et unødvendig irritasjonsmoment for flere av borettslagets andelseiere. Retningslinjer med parkeringsbestemmelser ble vedtatt høsten 2018, og meddelt beboerne i rundskriv umiddelbart etter vedtaket; og ved flere senere anledninger på VIBBO. Avsnittene 2 og 3 i det opprinnelige rundskrivet lyder:

"Den enkelte husstand får nå utdelt (følger vedlagt) ett parkeringsbevis. Dette skal plasseres godt synlig gjennom frontruten på husstandens bil. Husstander med flere biler, har kun anledning til å parkere en bil på reservert område, og må derfor nyttiggjøre seg kommunale parkeringsplasser i sonen mot gebyr til Ålesund Parkering for den/de øvrige bilene. Gjesteparkering er heller ikke tillatt på det private, reserverte området langs hele blokkens nord- og østside. Også gjester henvises til å måtte parkere på kommunal grunn i sonen, eller gebyrfritt utenfor soneområdet."

Styret bestod i 2023 av to kvinner og en mann. Borettslaget hadde i 2023 to ansatte (vaktmester og renholder) i mindre stillinger.

Det foreligger ikke konkrete vedlikeholdsplaner for de nærmeste årene.



Borettslaget Giskegata 45 AL

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert med ca 10 % økning.

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 Giskegata 45 AL.

Lån

Borettslaget Giskegata 45 AL har lån i Sparebanken Møre. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % i 2024. 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 Giskegata 45 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Giskegata 45 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 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:



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, 13. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: ZEUTF-Q6IFE-OJMW6-E7YQK-YGTM6-7YAND



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

2024-03-13 18:31:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZEUTI-06IFE-0JIMW6-E7YQK-YGTM6-7YAND

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>

12 av 26

6485 Årsrapport 2023.pdf



BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL
ORG.NR. 955 098 021, KUNDENR. 6485

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.		1 091 937	975 338	1 091 937	1 183 547
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		545 045	668 737	462 273	466 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-452 815	-552 037	-506 000	-442 000
Innsk. øremerk. bankkto		-620	-101	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		91 610	116 599	-43 727	24 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 183 546	1 091 937	1 048 210	1 208 047

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 292 730	1 269 166
Kortsiktig gjeld	-109 184	-177 229
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 183 546	1 091 937



Borettslaget Giskegata 45 AL

BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL ORG.NR. 955 098 021, KUNDENR. 6485

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 794 744	1 677 396	1 795 000	1 974 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 794 744	1 677 396	1 795 000	1 974 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-49 693	-48 137	-51 600	-53 600
Styrehonorar	4	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	5	-8 228	-7 619	-7 900	-8 600
Forretningsførerhonorar		-46 315	-44 528	-45 700	-47 700
Konsulenthonorar	6	-4 988	0	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	7	-2 662	-79 390	-100 000	-100 000
Forsikringer		-60 226	-55 977	-60 227	-66 300
Kommunale avgifter	8	-227 010	-197 768	-211 000	-250 000
Energi/fyring		-5 412	-4 908	-5 300	-5 300
TV-anlegg/bredbånd		-126 145	-132 443	-125 200	-133 000
Andre driftskostnader	9	-10 358	-8 169	-7 000	-7 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-558 835	-596 738	-636 727	-694 500
DRIFTSRESULTAT		1 235 909	1 080 658	1 158 273	1 279 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 726	4 339	0	0
Finanskostnader	11	-705 590	-416 260	-696 000	-813 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-690 864	-411 921	-696 000	-813 000
ÅRSRESULTAT		545 045	668 737	462 273	466 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		545 045	668 737		



Borettslaget Giskegata 45 AL

BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL
ORG.NR. 955 098 021, KUNDENR. 6485

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 439 600	1 439 600
Tomt		10 300	10 300
Miljøbankkonto, øremerket		29 239	20 471
SUM ANLEGGSMIDLER		1 479 139	1 470 371
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		66 882	62 586
Driftskonto OBOS-banken		859 228	849 496
Skattetrekkkonto OBOS-banken		724	819
Sparekonto OBOS-banken		365 896	356 264
SUM OMLØPSMIDLER		1 292 730	1 269 166
SUM EIENDELER		2 771 869	2 739 536



Borettslaget Giskegata 45 AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Udekket tap	13	-11 787 036	-12 332 081
SUM EGENKAPITAL		-11 785 136	-12 330 181

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 368 204	14 821 019
Borettsinnskudd	15	51 100	51 100
Avsetning bomiljøtiltak	16	28 518	20 370
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 447 822	14 892 489

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		555	80 185
Skyldige offentlige avgifter	17	2 381	2 389
Påløpte renter		66 667	50 994
Påløpte avdrag		34 632	39 326
Annen kortsiktig gjeld	18	4 949	4 335
SUM KORTSIKTIG GJELD		109 184	177 229

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 771 869	2 739 536
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	19 296 900	19 296 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 12.03.2024
Styret i Borettslaget Giskegata 45 AL

Jan Inge Engeseth /s/

Wiwi Anna Hunstad /s/

Elisabeth Sivertsen /s/



Borettslaget Giskegata 45 AL

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 794 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 794 744

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-36 877
Påløpte feriepenger	-4 949
Arbeidsgiveravgift	-7 867
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 693

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 14 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 228.



Borettslaget Giskegata 45 AL

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 988
SUM KONSULENTHONORAR	-4 988

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 662
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 662

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-58 168
Kommunale avgifter	-168 842
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-227 010

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 146
Andre fremmede tjenester	-335
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 074
Velferdskostnader	-750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 358

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 474
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 252
SUM FINANSINNTEKTER	14 726

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i MBBK01	-705 590
SUM FINANSKOSTNADER	-705 590



Borettslaget Giskegata 45 AL

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1950	639 600
Rehabilitering av balkonger i 2012	800 000
SUM BYGNINGER	1 439 600

Tomten ble kjøpt i 1948 for 10 300.

Gnr.200/bnr.130

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

Møre boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-17 500 000
Nedbetalt tidligere	2 678 981
Nedbetalt i år	452 815
	-14 368 204
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 368 204

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-51 100
-------------	---------

SUM BORETTSINNSKUDD	-51 100
----------------------------	----------------

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-28 518
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-28 518
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-724
----------------	------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 657
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 381
---	---------------



Borettslaget Giskegata 45 AL

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 949
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 949

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 100
Pantelån	14 368 204
Påløpte avdrag	34 632
TOTALT	14 453 936

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

Bygninger	1 439 600
Tomt	10 300
TOTALT	1 449 900



Borettslaget Giskegata 45 AL

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119197. 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.



Borettslaget Giskegata 45 AL

Større vedlikehold og rehabilitering

2011 - 2012	Tak og fasade	I perioden september 2011 til september 2012 ble bygningsmassen rehabilitert. Arbeidet omfattet for det vesentlige omlegging av tak, skifte av vinduer (3 lags), isolering og ny ytre bekleddning. I tillegg ble det montert nye, utvidet verandaer (innglasset). Entreprenør M. Kristiseter AS hadde hovedentreprisen.
2000 - 2000	Vedlikehold EL-anlegg	- Opplegg for nye stigeledninger/strømkabler fra inntaksskap og fram til sikringsskap i den enkelte leilighet. Noen leiligheter fornyet også sikringsskap. - Opplegg for vaskemaskin og tørketromler i vaskekjeller. Strøm lagt fra respektive leiligheter.
1995 - 1995	Maling av fasadevegger	
1994 - 1994	Vedlikehold tak	- Skiftet takrenner og bordtakbeslag - Skiftet takluker
1994 - 1994	Bygging av bossrom	
1994 - 1994	Utskifting av dører	- Utskifting av hovedinngangsdører og utvendige kjellerdører - Overbygg over innganger
1974 - 1974	Utskifting av vindu og balkongdører	Vindu og balkongdører skiftet i hele borettslaget. H-vinduer med 2-lags isoleringsglass montert.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 17.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 22.04.24

Selskapsnummer: 6485 Selskapsnavn: Borettslaget Giskegata 45 AL

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 Valg av møteleder</p> <p>Rikke Sofie Gjelsten er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Til å underskrive årsmøteprotokollen foreslås Wiwi Anna Hunstad og Guttorm Osnes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 14 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jan Inge Engeseth

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

- Roger Johnsen

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- Leif Edmar Larsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Marit Kristin Amundsen
 Myrte Iren Brudevoll
 Øystein Pettersen

Sak 7 Valgkomite

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- Guttorm Osnes
 Øystein Pettersen
 Wiwi Anna Hunstad



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Jan Inge Engeseth

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Roger Johnsen



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.