



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 775 863
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GISKEGATA 15 BORETTSLAG
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

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, 19.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 023 837	1 023 410
Sum inntekter		1 023 837	1 023 410
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	
Annen driftskostnad		895 206	421 591
Sum kostnader		923 731	421 591
Driftsresultat		100 106	601 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 538	7 536
Sum finansinntekter		24 538	7 536
Annen finanskostnad		282 223	145 236
Sum finanskostnader		282 223	145 236
Netto finans		-257 685	-137 701
Resultat før skattekostnad		-157 579	464 118
Årsresultat		-157 579	464 118
Totalresultat		-157 579	464 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-157 579	464 118
Sum overføringer og disponeringer		-157 579	464 118



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		9 180 000	9 180 000
Sum varige driftsmidler		9 180 000	9 180 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 180 000	9 180 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		121	29 064
Sum fordringer		121	29 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 002 760	1 305 100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 002 760	1 305 100
Sum omløpsmidler		2 002 881	1 334 164
SUM EIENDELER		11 182 881	10 514 164

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 814 803	2 972 382
Sum opptjent egenkapital		2 814 803	2 972 382
Sum egenkapital		2 859 803	3 017 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 393 349	5 594 751
Øvrig langsiktig gjeld		1 836 000	1 836 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 229 349	7 430 751
Sum langsiktig gjeld		8 229 349	7 430 751
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 674	36 728
Leverandørgjeld		58 055	29 303
Sum kortsiktig gjeld		93 729	66 031
Sum gjeld		8 323 078	7 496 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 182 881	10 514 164



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517283

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 775 863
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GISKEGATA 15 BORETTSLAG
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 989 775 863
GISKEGATA 15 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 023 837	1 023 410
Sum inntekter		1 023 837	1 023 410
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	
Annen driftskostnad		895 206	421 591
Sum kostnader		923 731	421 591
Driftsresultat		100 106	601 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 538	7 536
Sum finansinntekter		24 538	7 536
Annen finanskostnad		282 223	145 236
Sum finanskostnader		282 223	145 236
Netto finans		-257 685	-137 701
Resultat før skattekostnad		-157 579	464 118
Årsresultat		-157 579	464 118
Totalresultat		-157 579	464 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-157 579	464 118
Sum overføringer og disponeringer		-157 579	464 118



Organisasjonsnr: 989 775 863
GISKEGATA 15 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 180 000	9 180 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 180 000	9 180 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		121	29 064
Sum fordringer		121	29 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 002 760	1 305 100
Sum omløpsmidler		2 002 881	1 334 164
SUM EIENDELER		11 182 881	10 514 164
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 814 803	2 972 382



Sum opptjent egenkapital	2 814 803	2 972 382
Sum egenkapital	2 859 803	3 017 382
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 393 349	5 594 751
Øvrig langsiktig gjeld	1 836 000	1 836 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 229 349	7 430 751
Sum langsiktig gjeld	8 229 349	7 430 751
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	35 674	36 728
Leverandørgjeld	58 055	29 303
Sum kortsiktig gjeld	93 729	66 031
Sum gjeld	8 323 078	7 496 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 182 881	10 514 164



Organisasjonsnr: 989 775 863
GISKEGATA 15 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6588

Giskegata 15 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Giskegata 15 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

12. juni 2024 kl. 17:00, OBOS Nordvest - Ystenesgata 6B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Dersom du ikke har anledning til å møte fysisk på møtet, kan du delta via Teams. Det sendes ut egen e-post med lenke til møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Giskegata 15 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Solveig Johnsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6588 Årsrapport for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret fastsettes av generalforsamlingen på møtet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen på møtet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karoline A Slåen Eimstad	Giskegata 15
Styremedlem	Linn Dalevi	Giskegata 15
Styremedlem	Irdi Urkedal	Giskegata 15
Varamedlem	Odd Marius Larsen	Giskegata 15
Varamedlem	Erlend Opsvik	Giskegata 15

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 Giskegata 15 Borettslag

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Giskegata 15 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989775863, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 101

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.

Giskegata 15 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Renovert gulvet i andel nr 9

Refinansiert lånet på 900 000,- kr

Ettersyn av tette rør.

Styret må vurdere innkjøp av pumpe som kan avhjelpe problemet enn å ha slamsug bilen hit titt og ofte.

Skrev kontrakt med Rolf Urke 30.8.23 for fasade/vindu.

Skiftet leverandør for tv og Internett

Informasjon fra styret:

1. Styret har sagt opp RK Service Urke AS pga mislighold av kontrakten.

2. Anbud ventes fra Harang & Håndlykken på renovering av fasade. Oppstart vår 2025

Venter evt nytt anbud fra MR Byggservice AS

3. I alle år har Slamsug vært her minimum 2 ganger pr år pga tette rør. Vi har skiftet de rørene som ligger tilgjengelig.

Rør går under nabohuset og kan ikke skiftes.

Vi betaler ca 17 000kr i året, noen ganger mer, så det har vært en stor kostnad som må påregnes hvis vi ikke gjør noe med det.

Slamsug har gitt oss et anbud på en pumpe som forhindre at rør går tett, pris 246 812,-kr.

4. Styret ønsker å holde seg oppdatert på antall mennesker i hver leilighet til enhver tid.

Dette fordi både brannvesen og politi har uttrykt et slikt ønske, og for alles sikkerhet.



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.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.23 var kr 1 909 152.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 700 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasade og bytte av vinduer.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med ca. 10 % økning i de kommunale avgiftene.

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 Giskegata 15 Borettslag.

Lån

Giskegata 15 Borettslag har lån i Eika Boligkreditt AS. Lånet er et annuitetslån med pt. 5,25 % flytende rente og løpetid frem til 01.05.53.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % i 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Giskegata 15 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Giskegata 15 Borettslag 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, 14. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: G8F3X-HTOQY-VYHTE-8SL4X-M5DBI-BGGMW



PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-14 21:14:49 UTC



Penneo Dokumentnr: G8F3X-HT00Y-VYHTE-8SL4X-M5DDB1-BGGMW

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 24

6588 Årsrapport for 2023.pdf



GISKEGATA 15 BORETTSLAG ORG.NR. 989 775 863, KUNDENR. 6588

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.	1 268 133	1 060 102	1 268 133	1 909 152
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-157 579	464 118	-784 910	-1 642 115
Tillegg for nye langsiktige lån 16	6 460 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-5 661 402	-256 087	-217 000	-94 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	641 019	208 031	-1 001 910	-1 736 115
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 909 152	1 268 133	266 223	173 037

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 002 881	1 334 164
Kortsiktig gjeld	-93 729	-66 031
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 909 152	1 268 133



GISKEGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 989 775 863, KUNDENR. 6588

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		35 764	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	988 073	958 810	1 027 000	1 022 000
Andre inntekter		0	64 600	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 023 837	1 023 410	1 027 000	1 022 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	0	-1 410	-2 115
Styrehonorar	4	-25 000	0	-10 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-7 500	-6 603	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-32 835	-31 568	-34 000	-37 000
Konsulenthonorar	6	-82 684	-3 620	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-440 661	-106 974	-1 125 000	-1 910 000
Forsikringer		-64 037	-49 970	-54 000	-71 000
Kommunale avgifter	8	-97 753	-92 996	-100 000	-108 000
Energi/fyring	9	-105 078	-68 224	-99 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 773	-55 427	-58 000	-65 000
Andre driftskostnader	10	-3 886	-6 211	-12 500	-8 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-923 731	-421 591	-1 550 910	-2 329 115
DRIFTSRESULTAT		100 106	601 819	-523 910	-1 307 115
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 538	7 536	0	0
Finanskostnader	12	-282 223	-145 236	-261 000	-335 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-257 685	-137 701	-261 000	-335 000
ÅRSRESULTAT		-157 579	464 118	-784 910	-1 642 115
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	464 118		
Fra opptjent egenkapital		-157 579	0		



GISKEGATA 15 BORETTSLAG ORG.NR. 989 775 863, KUNDENR. 6588

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 426 600	8 426 600
Tomt		753 400	753 400
SUM ANLEGGSMIDLER		9 180 000	9 180 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	29 064
Andre kortsiktige fordringer	14	121	0
Driftskonto OBOS-banken		1 262 004	583 844
Sparekonto OBOS-banken		740 757	721 257
SUM OMLØPSMIDLER		2 002 881	1 334 164
SUM EIENDELER		11 182 881	10 514 164
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 5 000		45 000	45 000
Opptjent egenkapital	15	2 814 803	2 972 382
SUM EGENKAPITAL		2 859 803	3 017 382
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 393 349	5 594 751
Borettsinnskudd	17	1 836 000	1 836 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 229 349	7 430 751
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		58 055	29 303
Påløpte renter		28 448	17 855
Påløpte avdrag		7 226	18 874
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		93 729	66 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 182 881	10 514 164



11

Giskegata 15 Borettslag

Pantstillelse	18	8 616 000	8 616 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 11.05.2024
Styret i Giskegata 15 Borettslag

Karoline A Slåen Eimstad /s/

Irdi Urkedal /s/

Linn Dalevi /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	531 612
Kapitalkostnader	400 767
Canal Digital	44 064
Felleskostnader. Korrigert	11 630
Kapitalkostnader på IN-lån	35 643
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	121
Overført til kapitalkostnader	-35 764
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	988 073

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-57 551
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 134
SUM KONSULENTHONORAR	-82 684

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

RK Service Urke	-321 048
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-321 048
Drift/vedlikehold bygninger	-22 450
Drift/vedlikehold VVS	-87 163
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-440 661

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 264
Kommunale avgifter	-75 489
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-97 753

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-7 822
Fjernvarme	-97 256
SUM ENERGI / FYRING	-105 078

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-758
Andre fremmede tjenester	-88
Trykksaker	-754
Andre kontorkostnader	-52
Porto	-165
Bank- og kortgebyr	-2 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 886

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 038
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 500
SUM FINANSINNTEKTER	24 538

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-282 153
Renter på leverandørgjeld	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-282 223

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi ved stifting i 2006	8 426 600
SUM BYGNINGER	8 426 600

Tomten er kjøpt for 753 400,-.

Gnr.200/bnr.101

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	121
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	121

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 814 803
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 814 803

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Sunndal Sparebank	
Renter 31.12: 5,25, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 6 460 000	-6 460 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	66 651
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-6 393 349
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-6 393 349

Lånet er et serielån/annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 836 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 836 000

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 836 000
Pantelån	6 393 349
Påløpte avdrag	7 226
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	8 236 575

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

Bygninger	8 426 600
Tomt	753 400
TOTALT	9 180 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120346. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost øef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.11 og 30.05** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Reparasjon av tak	- Skifte av ødelagte skiferstein - Montering av ny takrenne med nedløp Utført av: Vidar Godø AS
------	-------------------	---



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 6588 Selskapsnavn: Giskegata 15 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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