Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	854 964 712
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 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:	07.03.2024

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, 03.06.2025

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 509 672	1 393 728
Sum inntekter		**1 509 672**	**1 393 728**
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		818 302	780 929
Sum kostnader		**854 814**	**817 441**
Driftsresultat		**654 858**	**576 287**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 663	19 318
Sum finansinntekter		**38 663**	**19 318**
Annen finanskostnad		312 111	203 364
Sum finanskostnader		**312 111**	**203 364**
Netto finans		**-273 448**	**-184 046**
Resultat før skattekostnad		**381 410**	**392 240**
Årsresultat		**381 410**	**392 240**
Totalresultat		**381 410**	**392 240**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		381 410	392 240
Sum overføringer og disponeringer		**381 410**	**392 240**

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		791 412	791 412
Sum varige driftsmidler		**791 412**	**791 412**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		**36 933**	**25 858**
Sum anleggsmidler		**828 345**	**817 270**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer			2 002
Sum fordringer		**0**	**2 002**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 397 922	1 349 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 397 922**	**1 349 501**
Sum omløpsmidler		**1 397 922**	**1 351 503**
SUM EIENDELER		**2 226 267**	**2 168 773**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 938 270	8 319 680
Sum opptjent egenkapital		**-7 938 270**	**-8 319 680**
Sum egenkapital		**-7 935 870**	**-8 317 280**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 984 543	10 331 168
Øvrig langsiktig gjeld		103 622	93 330
Sum annen langsiktig gjeld		**10 088 165**	**10 424 498**
Sum langsiktig gjeld		**10 088 165**	**10 424 498**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 903	48 113
Leverandørgjeld		15 069	13 442
Sum kortsiktig gjeld		**73 972**	**61 556**
Sum gjeld		**10 162 137**	**10 486 054**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 226 267**	**2 168 773**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2024 364092

Enheten

Organisasjonsnummer:	854 964 712
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 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:	07.03.2024

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, 08.05.2024

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

Organisasjonsnr: 854 964 712
BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 509 672	1 393 728
Sum inntekter		**1 509 672**	**1 393 728**
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		818 302	780 929
Sum kostnader		**854 814**	**817 441**
Driftsresultat		**654 858**	**576 287**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 663	19 318
Sum finansinntekter		**38 663**	**19 318**
Annen finanskostnad		312 111	203 364
Sum finanskostnader		**312 111**	**203 364**
Netto finans		**-273 448**	**-184 046**
Resultat før skattekostnad		**381 410**	**392 240**
Årsresultat		**381 410**	**392 240**
Totalresultat		**381 410**	**392 240**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		381 410	392 240
Sum overføringer og disponeringer		**381 410**	**392 240**

Organisasjonsnr: 854 964 712
BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 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		791 412	791 412
Sum varige driftsmidler		**791 412**	**791 412**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		**36 933**	**25 858**
Sum anleggsmidler		**828 345**	**817 270**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer			2 002
Sum fordringer		**0**	**2 002**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 397 922	1 349 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 397 922**	**1 349 501**
Sum omløpsmidler		**1 397 922**	**1 351 503**
SUM EIENDELER		**2 226 267**	**2 168 773**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			

Udekket tap	7 938 270	8 319 680
Sum opptjent egenkapital	**-7 938 270**	**-8 319 680**
Sum egenkapital	**-7 935 870**	**-8 317 280**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 984 543	10 331 168
Øvrig langsiktig gjeld	103 622	93 330
Sum annen langsiktig gjeld	**10 088 165**	**10 424 498**
Sum langsiktig gjeld	**10 088 165**	**10 424 498**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58 903	48 113
Leverandørgjeld	15 069	13 442
Sum kortsiktig gjeld	**73 972**	**61 556**
Sum gjeld	**10 162 137**	**10 486 054**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**2 226 267**	**2 168 773**

Organisasjonsnr: 854 964 712
BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6484
Borettslaget Ystenesgata 37 AL

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Ystenesgata 37 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 4. mars kl. 12:00 og lukker 7. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6484

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Ystenesgata 37 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 forslåtte 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

Andreas Larsgård Gartz og Sigrun Skansen Sletten er valgt.

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. 6484 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 32 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joel Karuga Karori

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne-Louise Knotten

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Evy Matras
- Tom Erik Karlsen

Sak 7

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:

- Joel Karuga Karori

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne-Louise Knotten

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Windsnes	Ystenesgata 37 B
Styremedlem	Anne-Louise Knotten	Ystenesgata 37 C
Styremedlem	Sigrun Skansen Sletten	Ystenesgata 37 C
Varamedlem	Evy Matras	Ystenesgata 37 A
Varamedlem	Mona Eliassen Røren	Ystenesgata 37 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Anne-Louise Knotten	Ystenesgata 37 C
Varadelegert	
Sigrun Skansen Sletten	Ystenesgata 37 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 Ystenesgata 37 AL
Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.
Borettslaget Ystenesgata 37 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 854964712, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:
133 376

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

Borettslaget Ystenesgata 37 AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Borettslaget Ystenesgata 37 AL

Styrets arbeid
- Styremøter
- Fakturabehandling
- Justering av felleskostnader
- Reparasjon av porttelefon i B-oppgang
- Vedlikehold av bakgård, spyling og maling av bakgård

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 budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter, strøm og vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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 Ystenesgata 37 AL.

Lån
Borettslaget Ystenesgata 37 AL har lån i Husbanken.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården
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 Ystenesgata 37 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ystenesgata 37 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 rettvisende 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 rettvisende 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:

Penneo document key: BIOIM-TSWU6-HSLY8-G1P6H-30INK-0ZDB1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 rettvisende 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, 19. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: BIOIM-TSWU6-HSLY8-G1P6H-30INK-0ZDB1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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
2024-02-19 22:20:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BIOIM-TSWU6-HSLY8-G1P6H-30INK-0ZDB1

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 orginalen?
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**

BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL
ORG.NR. 854 964 712, KUNDENR. 6484

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.		**1 289 948**	**1 283 997**	**1 289 948**	**1 323 950**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		381 410	392 240	396 588	315 888
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-346 625	-386 162	-391 000	-327 000
Innsk. øremerk. bankkto		-783	-128	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**34 002**	**5 950**	**5 588**	**-11 112**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 323 950**	**1 289 947**	**1 295 536**	**1 312 838**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 397 922	1 351 503
Kortsiktig gjeld	-73 972	-61 556
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 323 950**	**1 289 947**

BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL
ORG.NR. 854 964 712, KUNDENR. 6484

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 509 672	1 393 728	1 493 000	1 612 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 509 672**	**1 393 728**	**1 493 000**	**1 612 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-4 512	-4 512
Styrehonorar	4	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-8 960	-8 296	-8 700	-9 400
Forretningsførerhonorar		-62 330	-59 925	-62 000	-64 200
Konsulenthonorar	6	-4 899	-1 025	0	0
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-21 354	-2 113	-45 000	-36 000
Forsikringer		-170 113	-159 140	-170 000	-187 200
Kommunale avgifter	8	-285 728	-288 404	-310 000	-315 000
Energi/fyring		-16 684	-19 110	-25 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 432	-126 432	-130 000	-126 000
Andre driftskostnader	9	-117 001	-111 685	-117 400	-117 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-854 814**	**-817 441**	**-909 412**	**-916 812**
DRIFTSRESULTAT		**654 858**	**576 287**	**583 588**	**695 188**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	38 663	19 318	10 000	25 000
Finanskostnader	11	-312 111	-203 364	-197 000	-404 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-273 448**	**-184 046**	**-187 000**	**-379 300**
ÅRSRESULTAT		**381 410**	**392 240**	**396 588**	**315 888**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		381 410	392 240		

BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL
ORG.NR. 854 964 712, KUNDENR. 6484

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	771 165	771 165
Tomt		20 247	20 247
Miljøbankkonto, øremerket		36 933	25 858
SUM ANLEGGSMIDLER		**828 345**	**817 270**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 003
Driftskonto OBOS-banken		604 412	591 151
Sparekonto OBOS-banken		1 135	1 105
Sparekonto OBOS-banken II		792 375	757 245
SUM OMLØPSMIDLER		**1 397 922**	**1 351 503**
SUM EIENDELER		**2 226 267**	**2 168 773**

Borettslaget Ystenesgata 37 AL

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	13	-7 938 270	-8 319 680
SUM EGENKAPITAL		**-7 935 870**	**-8 317 280**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 984 543	10 331 168
Borettsinnskudd	15	67 600	67 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	36 022	25 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 088 165**	**10 424 498**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 069	13 442
Påløpte renter		32 666	15 193
Påløpte avdrag		26 237	32 920
SUM KORTSIKTIG GJELD		**73 972**	**61 556**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 226 267**	**2 168 773**
Pantstillelse	17	14 977 600	14 977 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 14.02.2024
Styret i Borettslaget Ystenesgata 37 AL

Andreas Windsnes /s/ Anne-Louise Knotten /s/ Sigrun Skansen Sletten /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.

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	778 332
Lån/Renter	604 908
Kabel-TV	126 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 509 672**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 512**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 32 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 960.

Borettslaget Ystenesgata 37 AL

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 899
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 899**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 658
Drift/vedlikehold VVS	-3 500
Drift/vedlikehold elektro	-5 196
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-21 354**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-84 450
Kommunale avgifter	-201 278
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-285 728**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 204
Vaktmestertjenester	-99 656
Snørydding	-5 856
Andre fremmede tjenester	-393
Trykksaker	-262
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-2 419
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-117 001**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 720
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 943
SUM FINANSINNTEKTER	**38 663**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-312 111
SUM FINANSKOSTNADER	**-312 111**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1947	771 165
SUM BYGNINGER	**771 165**

Tomten ble kjøpt i 1946 for 20 247,-.
Gnr.133/bnr.376
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
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-13 500 000	
	3 168 832	
Nedbetalt i år	346 625	
		-9 984 543
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 984 543**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-67 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-67 600**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-36 022
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-36 022**

Borettslaget Ystenesgata 37 AL

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	67 600
Pantelån	9 984 543
Påløpte avdrag	26 237
TOTALT	**10 078 380**

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

Bygninger	771 165
Tomt	20 247
TOTALT	**791 412**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119834. 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 Ystenesgata 37 AL

Større vedlikehold og rehabilitering

2012 - 2013	Fasaderehabilitering	- Etterisolering av vegger på utsiden av eksisterende isolering med 50 mm EPS med puss uten på og mekanisk innfesting i betongvegg. Isolasjon med fuktskade ble byttet ut. - Byttet vinduer, balkongsdører og ytterdører. - Fjernet eksisterende balkonger helt inn til betongvegg og etablerte nye åpne balkonger med glassrekkverk.
1998 - 1998	Utskifting av entredører	- Montert nye dører med brann- og lydkrav samt. nytt låssystem. Entreprenør: P. Aas.
1991 - 1991	Full rehabilitering av tak.	- Ny underlagspapp, lekter og ny tekking av H-panner - Nye takrenner og stuprør - Nye takvinduer/takluker - Nye takventiler og beslag Entreprenør: M. Kristiseter AS.
1991 - 1991	Fasaderehabilitering	- Tilleggsisolering av fasadevegg og puss på isolasjon - Maling av vinduer og balkongdører Entreprenør: M. Kristiseter AS.
1988 - 1988	Støp av ny betongplate på terreng	Tørkeplass/gårdsplass. Entreprenør: Holen Bygg AS.
1980 - 1980	Utskiftet vinduer og balkongdører	Nye vinduer av type H-vinduer med 2-lags isoleringsglass.

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 4.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.03.24
Selskapsnummer: 6484 **Selskapsnavn:** Borettslaget Ystenesgata 37 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rikke Sofie Gjelsten er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Larsgård Gartz og Sigrun Skansen Sletten er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

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

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 32 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Joel Karuga Karori

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anne-Louise Knotten

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Evy Matras

☐ Tom Erik Karlsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Joel Karuga Karori

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Anne-Louise Knotten

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

OBOS

**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.