



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 098 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955098021

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 974 264	1 794 744
Sum inntekter		1 974 264	1 794 744
Kostnader			
Lønnskostnad		68 774	63 693
Annen driftskostnad		656 709	495 143
Sum kostnader		725 484	558 835
Driftsresultat		1 248 780	1 235 909
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 201	14 726
Sum finansinntekter		19 201	14 726
Annen finanskostnad		794 078	705 590
Sum finanskostnader		794 078	705 590
Netto finans		-774 877	-690 864
Resultat før skattekostnad		473 903	545 045
Årsresultat		473 903	545 045
Totalresultat		473 903	545 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		473 903	545 045
Sum overføringer og disponeringer		473 903	545 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		34 395	29 239
Sum finansielle anleggsmidler		34 395	29 239
Sum anleggsmidler		1 484 295	1 479 139
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 744	66 882
Sum fordringer		68 744	66 882
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 261 187	1 225 848
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 261 187	1 225 848
Sum omløpsmidler		1 329 931	1 292 730
SUM EIENDELER		2 814 226	2 771 869

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 313 133	11 787 036
Sum opptjent egenkapital		-11 313 133	-11 787 036
Sum egenkapital		-11 311 233	-11 785 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 930 674	14 368 204
Øvrig langsiktig gjeld		83 667	79 618
Sum annen langsiktig gjeld		14 014 341	14 447 822
Sum langsiktig gjeld		14 014 341	14 447 822
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		102 509	101 299
Leverandørgjeld		577	555
Skyldige offentlige avgifter		2 557	2 381
Annen kortsiktig gjeld		5 476	4 949
Sum kortsiktig gjeld		111 118	109 184
Sum gjeld		14 125 459	14 557 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 814 226	2 771 869



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434817

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 098 021
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 955 098 021
BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 974 264	1 794 744
Sum inntekter		1 974 264	1 794 744
Kostnader			
Lønnskostnad		68 774	63 693
Annen driftskostnad		656 709	495 143
Sum kostnader		725 484	558 835
Driftsresultat		1 248 780	1 235 909
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 201	14 726
Sum finansinntekter		19 201	14 726
Annen finanskostnad		794 078	705 590
Sum finanskostnader		794 078	705 590
Netto finans		-774 877	-690 864
Resultat før skattekostnad		473 903	545 045
Årsresultat		473 903	545 045
Totalresultat		473 903	545 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		473 903	545 045
Sum overføringer og disponeringer		473 903	545 045



Organisasjonsnr: 955 098 021
BORETTSLAGET GISKEGATA 45 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		34 395	29 239
Sum anleggsmidler		1 484 295	1 479 139
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		68 744	66 882
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 261 187	1 225 848
Sum omløpsmidler		1 329 931	1 292 730
SUM EIENDELER		2 814 226	2 771 869
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	11 313 133	11 787 036
Sum opptjent egenkapital	-11 313 133	-11 787 036
Sum egenkapital	-11 311 233	-11 785 136
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 930 674	14 368 204
Øvrig langsiktig gjeld	83 667	79 618
Sum annen langsiktig gjeld	14 014 341	14 447 822
Sum langsiktig gjeld	14 014 341	14 447 822
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	102 509	101 299
Leverandørgjeld	577	555
Skyldige offentlige avgifter	2 557	2 381
Annen kortsiktig gjeld	5 476	4 949
Sum kortsiktig gjeld	111 118	109 184
Sum gjeld	14 125 459	14 557 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 814 226	2 771 869



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



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 2025

Innkalling

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 30. april kl. 17:00 og lukker 3. mai kl. 17:00.

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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Andreas Riis Halvorsen velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Riis Halvorsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Jan Inge Engeseth og Roger Johnsen er foreslått.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Jan Inge Engeseth og Roger Johnsen velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Jan Inge Engeseth og Roger Johnsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at innkallingen til årsmøtet godkjennes.



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 på kr. 473 903 til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsrapporten og årsregnskapet godkjennes, og at resultatet på kr. 473.903,00 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 473 903 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. 6485 Giskegata 45_Årsregnskap 2024.pdf
3. 2.g_6485_Revisjonsberetning_for_Giskegata_45_AL.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret settes til kr. 14.000,00 fordelt med 50% på styreleder og 25% til hvert av styremedlemmene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at styrets godtgjørelse på til sammen kr. 14.000,00 for 2024 godkjennes.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret settes til kr. 14.000,00 fordelt med 50% på styreleder og 25% til hvert av styremedlemmene.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret anbefaler at de foreslåtte kandidater til de ulike verv velges.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leif Edmar Larsen

Hei alle sammen, er en ærlig kar som ønsker det beste for huseiere og huset på kort og lang sikt.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Remvik
Valgkomitéens innstilling
- Guttorm Osnes
Valgkomitéens innstilling
- Marit Amundsen
Valgkomitéens innstilling

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Guttorm Osnes
- Øystein Pettersen
Valgkomitéens innstilling
- Wiwi Anna Hunstad
Valgkomitéens innstilling

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegat til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat sitter i ett år.

Innstilling

Styret anbefaler at de foreslåtte kandidater blir valgt.

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 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Inge Engeseth	Giskegata 45 C
Styremedlem	Roger Johnsen	Giskegata 45 B
Styremedlem	Leif Edmar Larsen	Giskegata 45 C
Varamedlem	Marit Kristin Amundsen	Giskegata 45 C
Varamedlem	Myrtel Iren Brudevoll	Giskegata 45 A
Varamedlem	Øystein Pettersen	Giskegata 45 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegat	Jan Inge Engeseth	Giskegata 45 C
Varadelegat	Roger Johnsen	Giskegata 45 B

Valgkomiteen

Medlem	Wiwi Anna Hunstad	Giskegata 45 B
Medlem	Guttorm Osnes	Giskegata 45 A
Medlem	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 ligger i Ålesund kommune, og består av 19 andelsleiligheter. Det er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955098021.

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 200/Bnr. 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.

Styret i Borettslaget Giskegata 45 AL bestod i 2024 av 3 menn.

Borettslaget hadde i 2024 to ansatte (vaktmester og renholder) i mindre stillinger.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret avholdt 5 styremøter i 2024, hvor til sammen 32 enkeltsaker ble behandlet. Sakene som her er opplistet i tilfeldig rekkefølge omfattet bl.a; regnskap, budsjett og årsrapport, regulering av fellesutgifter, forberedende arbeid til borettslagets generalforsamling, løpende driftsoppgaver, informasjon om renteutviklingen, avfallshåndteringen, feil bruk av fellesarealer og ryddingen av disse, containerleie, kartlegging av fyringsanlegg i borettslaget, EL-tilsyn utført av Linja AS, godtgjørelse for styrets arbeid, godkjenning av ny andelseier, service/vedlikehold av balkongene, retningslinjer for bruk av vaskemaskin/tørketrommel, retningslinjer for styrearbeid, renovering/oppdatering av toaletter i loftsetasjen, forsikringssaker relatert til isnedfall på parkerte biler, revidering og oppdatering av borettslagets husordensregler, innkjøp av brannslukningsapparater og røykvarsler til de 19 boenhetene.

Det har dessverre også i 2024 – spesielt i begynnelsen av året; 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 gjentatt ved flere senere anledninger på VIBBO. Parkeringsbestemmelsene er nå også innarbeidet i borettslagets husordensreglement under tallpunkt 6.

Det foreligger ikke konkrete vedlikeholdsplaner for de nærmeste årene.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer

Driftsinntektene er som budsjettet.

Driftskostnadene er beskjedent høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe høyere kommunale avgifter enn forventet.

Finanskostnader er beskjedent lavere enn budsjettet.

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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 218 813.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 183 547	1 091 937
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		473 903	545 045
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-437 530	-452 815
Innsk. øremerk. bankkto		-1 107	-620
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		35 266	91 610
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 218 813	1 183 547

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 329 931	1 292 730
Kortsiktig gjeld		-111 118	-109 184
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 218 813	1 183 546



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 974 264	1 794 744	1 974 000	1 974 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 974 264	1 794 744	1 974 000	1 974 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-54 774	-49 693	-53 600	-54 000
Styrehonorar	4	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	5	-8 721	-8 228	-8 600	-9 000
Forretningsførerhonorar		-48 703	-46 315	-47 700	-50 000
Konsulenthonorar	6	-728	-4 988	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-89 792	-2 662	-100 000	-60 000
Forsikringer		-77 699	-60 226	-66 300	-80 000
Kommunale avgifter	8	-276 373	-227 010	-250 000	-278 000
Energi/fyring		-6 425	-5 412	-5 300	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 626	-126 145	-133 000	-138 000
Andre driftskostnader	9	-8 844	-10 358	-7 200	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-725 484	-558 835	-694 500	-704 000
DRIFTSRESULTAT		1 248 780	1 235 909	1 279 500	1 270 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 201	14 726	0	0
Finanskostnader	11	-794 078	-705 590	-813 000	-809 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-774 877	-690 864	-813 000	-809 000
ÅRSRESULTAT		473 903	545 045	466 500	461 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		473 903	545 045		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 439 600	1 439 600
Tomt		10 300	10 300
Miljøbankkonto, øremerket		34 395	29 239
SUM ANLEGGSMIDLER		1 484 295	1 479 139
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		68 744	66 882
Driftskonto OBOS-banken		881 246	859 228
Skattetrekkskonto OBOS-banken		821	724
Sparekonto OBOS-banken		379 120	365 896
SUM OMLØPSMIDLER		1 329 931	1 292 730
SUM EIENDELER		2 814 226	2 771 869
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Udekket tap	13	-11 313 133	-11 787 036
SUM EGENKAPITAL		-11 311 233	-11 785 136
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 930 674	14 368 204
Borettsinnskudd	15	51 100	51 100
Avsetning bomiljøtiltak	16	32 567	28 518
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 014 341	14 447 822
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		577	555
Skyldige offentlige avgifter	17	2 557	2 381
Påløpte renter		66 247	66 667
Påløpte avdrag		36 262	34 632
Annen kortsiktig gjeld	18	5 476	4 949
SUM KORTSIKTIG GJELD		111 118	109 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 814 226	2 771 869
Pantstillelse	19	19 296 900	19 296 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 10.03.2025
Styret i Borettslaget Giskegata 45 AL

Jan Inge Engeseth

Roger Johnsen

Leif Edmar Larsen

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 974 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 974 264

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-40 800
Påløpte feriepenger	-5 476
Arbeidsgiveravgift	-8 499
SUM PERSONALKOSTNADER	-54 774

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 2023/2024, og er på kr 14 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 721.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-728

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 591
Drift/vedlikehold VVS	-42 200
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-89 792

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-63 264
Vann- og avløpsavgift	-181 485
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-29 720
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-276 373

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 042
Driftsmateriell	-1 311
Andre fremmede tjenester	-713
Andre kontorkostnader	-454
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 075
Velferdskostnader	-1 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 844

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 870
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 331
SUM FINANSINNTEKTER	19 201

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånMBBK01	-794 078
SUM FINANSKOSTNADER	-794 078

**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. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-17 500 000
Nedbetalt tidligere	3 131 796
Nedbetalt i år	437 530
	-13 930 674
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 930 674

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-51 100
SUM BORETTINNSKUDD	-51 100

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-32 567
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-32 567

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-821
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 736
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 557

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 476
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 476

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 100
Pantelån	13 930 674
Påløpte avdrag	36 262
TOTALT	14 018 036

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 439 600
Tomt	10 300
TOTALT	1 449 900



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Giskegata 45 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Giskegata 45 AL som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 24. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: X6D3D-6ZAHX-DNSL4-TOBUV-3pVJB-0T0CU



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

2025-03-24 22:50:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X6D3D-6ZAHX-DNSL4-TOBUV-3PVJB-0T0CU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

19 av 22

Z a 6435 Revisjonsberetning for Giskegata_45_AL.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.25

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>Andreas Riis Halvorsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jan Inge Engeseth og Roger Johnsen er valgt.</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 på kr 473 903 overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret settes til kr. 14.000,00 fordelt med 50% på styreleder og 25% til hvert av styremedlemmene.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Leif Edmar Larsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Alexander Remvik
 Guttorm Osnes
 Marit Amundsen

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- Guttorm Osnes
 Øystein Pettersen
 Wiwi Anna Hunstad

Sak 7 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: oeef@obos.no

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