



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 352 173
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: YSTENESGT 35 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: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 114 320	937 956
Sum inntekter		1 114 320	937 956
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		443 909	469 584
Sum kostnader		489 549	515 224
Driftsresultat		624 771	422 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 587	15 534
Sum finansinntekter		33 587	15 534
Annen finanskostnad		525 341	286 194
Sum finanskostnader		525 341	286 194
Netto finans		-491 754	-270 660
Resultat før skattekostnad		133 017	152 072
Årsresultat		133 017	152 072
Totalresultat		133 017	152 072
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 017	152 072
Sum overføringer og disponeringer		133 017	152 072



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		4 600 127	4 600 127
Sum varige driftsmidler		4 600 127	4 600 127
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 006	14 006
Sum finansielle anleggsmidler		20 006	14 006
Sum anleggsmidler		4 620 133	4 614 133
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 437	7 514
Sum fordringer		8 437	7 514
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 156 712	1 293 639
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 156 712	1 293 639
Sum omløpsmidler		1 165 149	1 301 153
SUM EIENDELER		5 785 282	5 915 286

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 118 963	5 251 980
Sum opptjent egenkapital		-5 118 963	-5 251 980
Sum egenkapital		-5 117 663	-5 250 680
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 763 692	11 063 472
Øvrig langsiktig gjeld		57 213	51 637
Sum annen langsiktig gjeld		10 820 905	11 115 109
Sum langsiktig gjeld		10 820 905	11 115 109
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 450	50 285
Leverandørgjeld		590	571
Sum kortsiktig gjeld		82 040	50 856
Sum gjeld		10 902 945	11 165 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 785 282	5 915 286



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 418351

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 352 173
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: YSTENESGT 35 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: Marit Austrheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 955 352 173
YSTENESGT 35 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 114 320	937 956
Sum inntekter		1 114 320	937 956
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		443 909	469 584
Sum kostnader		489 549	515 224
Driftsresultat		624 771	422 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 587	15 534
Sum finansinntekter		33 587	15 534
Annen finanskostnad		525 341	286 194
Sum finanskostnader		525 341	286 194
Netto finans		-491 754	-270 660
Resultat før skattekostnad		133 017	152 072
Årsresultat		133 017	152 072
Totalresultat		133 017	152 072
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 017	152 072
Sum overføringer og disponeringer		133 017	152 072



Organisasjonsnr: 955 352 173
YSTENESGT 35 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		4 600 127	4 600 127
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		20 006	14 006
Sum anleggsmidler		4 620 133	4 614 133
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		8 437	7 514
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 156 712	1 293 639
Sum omløpsmidler		1 165 149	1 301 153
SUM EIENDELER		5 785 282	5 915 286
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	5 118 963	5 251 980
Sum opptjent egenkapital	-5 118 963	-5 251 980
Sum egenkapital	-5 117 663	-5 250 680
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 763 692	11 063 472
Øvrig langsiktig gjeld	57 213	51 637
Sum annen langsiktig gjeld	10 820 905	11 115 109
Sum langsiktig gjeld	10 820 905	11 115 109
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	81 450	50 285
Leverandørgjeld	590	571
Sum kortsiktig gjeld	82 040	50 856
Sum gjeld	10 902 945	11 165 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 785 282	5 915 286



Organisasjonsnr: 955 352 173
YSTENESGT 35 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6483

Ystenesgt 35 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ystenesgt 35 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6483>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Ystenesgt 35 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.

Styrets innstilling

Styret ønsker Mathias Olsbø v/OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Mathias Olsbø v/OBOS 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

Ingebjørg Sporstøl og Stian Nerland 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. 6483 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tom Erling Larsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frank A Hunnes
- Ingebjørg Sporstøl
- Stian Nerland



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:

- Tom Erling H Larsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jofrid Alve



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tom Erling Hatrem Larsen Ystenesgata 35 B

Varadelegert

Jofrid Alve Ystenesgata 35 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ystenesgt 35 Borettslag

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

201 778

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

Ystenesgt 35 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.



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.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 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 30 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Borettslaget er fakturert mindre for 23 enn i 22. Vi budsjetterte derfor med samme budsjett i år som for 2023.

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 Ystenesgt 35 Borettslag.

Lån

Ystenesgt 35 Borettslag har lån i Husbanken og Sparebanken Møre.

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert iht. forretningsførerkontrakten om økning i samsvar med generell lønns- og prisutvikling, 6%. 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 21,81% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ystenesgt 35 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ystenesgt 35 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 avgje 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: A1COD-0501Q-06KJG-FDA25-OZM0V-CTCKC



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, 23. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: A1C0D-0501Q-06KJG-FDA25-OZM0V-CTKC



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

2024-02-23 14:22:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A1C0D-0501Q-06KUG-FDA25-OZMQV-CTCKC

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>

11 av 24

6483 Årsrapport.pdf



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

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.		1 250 297	1 179 980	1 250 296	1 083 109
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		133 017	152 072	159 560	294 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-299 780	-81 687	-290 000	-286 000
Innsk. øremerk. bankkto		-424	-69	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-167 187	70 316	-130 440	8 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 083 109	1 250 297	1 119 856	1 091 109

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 165 149	1 301 153
Kortsiktig gjeld		-82 040	-50 856
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 083 109	1 250 297



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 114 320	937 956	1 114 000	1 345 140
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 114 320	937 956	1 114 000	1 345 140
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 496	-6 941	-7 300	-7 900
Forretningsførerhonorar		-41 145	-39 555	-40 500	-42 500
Konsulenthonorar	6	-67 238	-88 635	-4 000	-4 000
Kontingenter		-2 600	-2 600	-2 600	-2 600
Drift og vedlikehold	7	-10 036	-7 206	-30 000	-30 000
Forsikringer		-89 395	-82 869	-89 400	-98 000
Kommunale avgifter	8	-124 811	-138 323	-142 500	-146 500
Energi/fyring		-6 246	-9 791	-7 500	-7 500
TV-anlegg/bredbånd		-89 191	-89 388	-94 000	-101 000
Andre driftskostnader	9	-5 752	-4 276	-8 000	-2 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-489 549	-515 224	-471 440	-498 140
DRIFTSRESULTAT		624 771	422 732	642 560	847 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 587	15 534	10 000	42 000
Finanskostnader	11	-525 341	-286 194	-493 000	-595 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-491 754	-270 660	-483 000	-553 000
ÅRSRESULTAT		133 017	152 072	159 560	294 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		133 017	152 072		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 553 478	4 553 478
Tomt		46 649	46 649
Miljøbankkonto, øremerket		20 006	14 006
SUM ANLEGGSMIDLER		4 620 133	4 614 133
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 437	7 514
Driftskonto OBOS-banken		346 707	514 734
Sparekonto OBOS-banken		267 132	260 100
Sparekonto OBOS-banken II		542 873	518 805
SUM OMLØPSMIDLER		1 165 149	1 301 153
SUM EIENDELER		5 785 282	5 915 286



10

Ystenesgt 35 Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Udekket tap	13	-5 118 963	-5 251 980
SUM EGENKAPITAL		-5 117 663	-5 250 680

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 763 692	11 063 472
Borettsinnskudd	15	37 700	37 700
Avsetning bomiljøtiltak		19 513	13 937
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 820 905	11 115 109

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		590	571
Påløpte renter		52 608	36 813
Påløpte avdrag		28 842	13 472
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 040	50 856

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 785 282	5 915 286
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	17 042 700	17 042 700
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 21.02.2024
Styret i Ystenesgt 35 Borettslag

Tom Erling Hatrem Larsen /s/ Jofrid Alve /s/

Einar-inge Alnæs /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 058 160
Ytre vedlikehold	56 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 114 320

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 496.

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

Juridisk bistand	-62 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 988
SUM KONSULENTHONORAR	-67 238

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 736
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 036

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-44 038
Kommunale avgifter	-80 773
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-124 811

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 145
Andre fremmede tjenester	-189
Trykksaker	-226
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 752

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 063
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 524
SUM FINANSINNTEKTER	33 587

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-16 487
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-508 854
SUM FINANSKOSTNADER	-525 341

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

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

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

Gnr.201/bnr.778

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-1 755 000
Nedbetalt tidligere	1 191 528
Nedbetalt i år	78 027
	-485 445

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-10 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	221 753
	-10 278 247

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 763 692**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-37 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 700

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 700
Pantelån	10 763 692
Påløpte avdrag	28 842
TOTALT	10 830 234

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

Bygninger	4 553 478
Tomt	46 649
TOTALT	4 600 127

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119826. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Fasaderehabilitering med innglassing.	Prosjektet hadde følgende hovedpunkt: Nye, lukkbare balkonger iht. til spesifikasjon fra Balco Yttervegg kjelleretasje isoleres på utsiden med trykksterkt materiale Minimum 10 cm isolering av øvrige yttervegg med utenpåliggende utlekting og puss-system på plate. Slette, helpussede flater Nye, vedlikeholdsvennlige vindu og balkongdører med god lyd- isolasjonskvalitet. Plassering i isolert påføring, litt dypere vindusbrett hBalkongdører er dag svært smale. Det monteres brede skyvedører Isolering og vindusplassering vil fjerne betydelige kuldebroer h Alle inngangsdører i fasaden skiftes ut, vedlikeholdsvennlig utforming Dørautomatikk etc. vurderes av styret ved tilbudsinnhenting Alle dører og vindu blir foret og listet på innsiden. Fjerning av lysgrav mot nord. Forbedring av isolasjon mot leilighet, h
-------------	---------------------------------------	---



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



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 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

Selskapsnummer: 6483 Selskapsnavn: Ystenesgt 35 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingebjørg Sporstøl og Stian Nerland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Tom Erling Larsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Frank A Hunnes
 Ingebjørg Sporstøl
 Stian Nerland

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Tom Erling H Larsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Jofrid Alve



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.