



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 943 233 357  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GISKEGATA 11 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		323 052	293 652
<b>Sum inntekter</b>		<b>323 052</b>	<b>293 652</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		212 514	282 390
<b>Sum kostnader</b>		<b>212 514</b>	<b>282 390</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 538</b>	<b>11 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 952	2 546
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 952</b>	<b>2 546</b>
Annen finanskostnad		34 862	24 736
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 862</b>	<b>24 736</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 910</b>	<b>-22 190</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>82 627</b>	<b>-10 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>82 627</b>	<b>-10 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>82 627</b>	<b>-10 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 627	-10 927
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>82 627</b>	<b>-10 927</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 790 072	1 790 072
Sum varige driftsmidler		1 790 072	1 790 072
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 790 072	1 790 072
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		95	6 793
Sum fordringer		95	6 793
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		299 104	307 337
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 104	307 337
Sum omløpsmidler		299 199	314 130
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 089 271</b>	<b>2 104 202</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		600	600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		657 738	575 111
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>657 738</b>	<b>575 111</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>658 338</b>	<b>575 711</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		532 932	614 426
Øvrig langsiktig gjeld		880 500	880 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 413 432</b>	<b>1 494 926</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 413 432</b>	<b>1 494 926</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 761	9 309
Leverandørgjeld		687	14 344
Annen kortsiktig gjeld		7 052	9 912
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 500</b>	<b>33 565</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 430 932</b>	<b>1 528 491</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 089 271</b>	<b>2 104 202</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 580799

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 943 233 357  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GISKEGATA 11 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 943 233 357  
GISKEGATA 11 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		323 052	293 652
<b>Sum inntekter</b>		<b>323 052</b>	<b>293 652</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		212 514	282 390
<b>Sum kostnader</b>		<b>212 514</b>	<b>282 390</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 538</b>	<b>11 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 952	2 546
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 952</b>	<b>2 546</b>
Annen finanskostnad		34 862	24 736
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 862</b>	<b>24 736</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 910</b>	<b>-22 190</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>82 627</b>	<b>-10 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>82 627</b>	<b>-10 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>82 627</b>	<b>-10 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 627	-10 927
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>82 627</b>	<b>-10 927</b>



Organisasjonsnr: 943 233 357  
GISKEGATA 11 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
---------------------	-------------	-------------	-------------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 790 072	1 790 072
Sum varige driftsmidler		1 790 072	1 790 072

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 790 072	1 790 072
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		95	6 793
Sum fordringer		95	6 793

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		299 104	307 337
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 104	307 337

Sum omløpsmidler		299 199	314 130
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 089 271</b>	<b>2 104 202</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		657 738	575 111



Sum opptjent egenkapital	657 738	575 111
Sum egenkapital	658 338	575 711
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	532 932	614 426
Øvrig langsiktig gjeld	880 500	880 500
Sum annen langsiktig gjeld	1 413 432	1 494 926
Sum langsiktig gjeld	1 413 432	1 494 926
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 761	9 309
Leverandørgjeld	687	14 344
Annen kortsiktig gjeld	7 052	9 912
Sum kortsiktig gjeld	17 500	33 565
Sum gjeld	1 430 932	1 528 491
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 089 271</b>	<b>2 104 202</b>



Organisasjonsnr: 943 233 357  
GISKEGATA 11 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6557  
Giskegata 11 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Giskegata 11 Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

27. juni 2024 kl. 17:00, OBOS lokaler, Ystenesgata 6B.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Giskegata 11 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

OBOS foreslår at Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mathias Olsbø foreslått. Protokollvitner velges ut av oppmøte andelseiere.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg  
1. 6557 Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

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

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Daniel Refsnes	Blomstervegen 13 B
Styremedlem	Harald Eidskrem	Giskegt. 11
Styremedlem	Malin Flatnes	Giskegata 11
Varamedlem	Ann-Karin Aasemyr	Giskegata 11
Varamedlem	Arnstein Olsen	Skaregata 10

### 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 Giskegata 11 Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Giskegata 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 943233357, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 98

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

Giskegata 11 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.

### **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 15 000,- til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Ålesund kommune hadde ikke kommet ut med tall for 2024 i budsjetteringsperioden. Vi har derfor budsjettert med en økning på 10%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Giskegata 11 Borettslag.

### Lån

Giskegata 11 Borettslag har lån i Sparebanken Møre.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,55 %. Løpetiden er 20 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%.

### 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 5 % 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 Giskegata 11 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Giskegata 11 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 12. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: Df1U1-27BDW-HFFF-DQ4EO-7E4TN-PKCPY



# PENNEO

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

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

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-12 15:10:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D1F11-27BDW-HFTFF-D04EO-7E4TN-PKCPY

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 21

6557 Årsrapport.pdf



**GISKEGATA 11 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 943 233 357, KUNDENR. 6557**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>280 565</b>	<b>375 419</b>	<b>280 565</b>	<b>281 699</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		82 627	-10 927	85 500	91 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-81 494	-83 926	-81 000	-84 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 133</b>	<b>-94 853</b>	<b>4 500</b>	<b>7 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>281 699</b>	<b>280 565</b>	<b>285 065</b>	<b>288 699</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		299 199	314 130
Kortsiktig gjeld		-17 500	-33 565
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>281 699</b>	<b>280 565</b>



**GISKEGATA 11 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 943 233 357, KUNDENR. 6557**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	323 052	293 652	323 000	339 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>323 052</b>	<b>293 652</b>	<b>323 000</b>	<b>339 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-6 583	-6 095	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-31 908	-30 678	-31 500	-33 500
Konsulenthonorar	4	-19 863	-97 983	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-8 258	-10 364	-15 000	-15 000
Forsikringer		-54 769	-51 251	-56 000	-60 000
Kommunale avgifter	6	-81 515	-75 766	-81 000	-89 500
Energi/fyring		-7 324	-6 802	-5 500	-7 000
Andre driftskostnader	7	-2 297	-3 452	-5 000	-5 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-212 514</b>	<b>-282 390</b>	<b>-205 500</b>	<b>-222 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>110 538</b>	<b>11 262</b>	<b>117 500</b>	<b>117 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	6 952	2 546	0	8 000
Finanskostnader	9	-34 862	-24 736	-32 000	-34 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-27 910</b>	<b>-22 190</b>	<b>-32 000</b>	<b>-26 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>82 627</b>	<b>-10 927</b>	<b>85 500</b>	<b>91 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		82 627	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-10 927		



**GISKEGATA 11 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 943 233 357, KUNDENR. 6557**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	1 524 881	1 524 881
Tomt		265 191	265 191
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 790 072</b>	<b>1 790 072</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		95	6 793
Driftskonto OBOS-banken		57 529	52 122
Sparekonto OBOS-banken		241 575	255 215
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>299 199</b>	<b>314 130</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 089 271</b>	<b>2 104 202</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 6 * 100	600	600
Opptjent egenkapital	657 738	575 111
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>658 338</b>	<b>575 711</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	11	532 932	614 426
Borettsinnskudd	12	880 500	880 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 413 432</b>	<b>1 494 926</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		7 052	9 912
Leverandørgjeld		687	14 344
Påløpte renter		3 002	2 553
Påløpte avdrag		6 759	6 756
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>17 500</b>	<b>33 565</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 089 271</b>	<b>2 104 202</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	13	2 000 000	2 000 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 20.03.2024  
Styret i Giskegata 11 Borettslag

Daniel Refsnes /s/

Harald Eidskrem /s/

Malin Flatnes /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	323 052
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>323 052</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 583.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 363
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 863</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 258
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 258</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 090
Kommunale avgifter	-65 425
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-81 515</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-110
Andre kontorkostnader	-88
Bank- og kortgebyr	-2 099
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 297</b>

**NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	207
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 360
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	385
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 952</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-34 736
Renter på leverandørgjeld	-126
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-34 862</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi ved stifting i 1987.	1 502 749
Porttelefon fra 2013	22 132
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 524 881</b>

Tomten ble kjøpt for 265 191,-.  
Gnr.200/bnr.98

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

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009 -1 800 000

Nedbetalt tidligere 1 185 574

Nedbetalt i år 81 494

---

-532 932**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-532 932****NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-880 500

**SUM BORETTSINNSKUDD****-880 500****NOTE: 13****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

880 500

Pantelån

532 932

Påløpte avdrag

6 759

**TOTALT****1 420 191**

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

Bygninger

1 524 881

Tomt

265 191

**TOTALT****1 790 072**



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 766410. 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.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2013 - 2013	Porttelefon	Ny porttelefon fra låseservice Ålesund
2009 - 2009	Fasaderehabilitering	
2002 - 2002	Montert branndør	
2001 - 2001	Vindu skift	



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.06.24

Selskapsnummer: 6557 Selskapsnavn: Giskegata 11 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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