



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 854 964 712  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 12.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 393 728	1 333 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 393 728</b>	<b>1 333 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		780 929	748 723
<b>Sum kostnader</b>		<b>817 441</b>	<b>785 235</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>576 287</b>	<b>548 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 318	7 907
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 318</b>	<b>7 907</b>
Annen finanskostnad		203 364	212 682
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>203 364</b>	<b>212 682</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-184 046</b>	<b>-204 775</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>392 240</b>	<b>343 622</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>392 240</b>	<b>343 622</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>392 240</b>	<b>343 622</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>392 240</b>	<b>343 622</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		392 240	343 622
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>392 240</b>	<b>343 622</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		791 412	791 412
Sum varige driftsmidler		791 412	791 412
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		817 270	791 412
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 002	1 945
Sum fordringer		2 002	1 945
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 349 501	1 347 635
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 349 501	1 347 635
Sum omløpsmidler		1 351 503	1 349 580
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 168 773</b>	<b>2 140 992</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 319 680	8 711 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 319 680</b>	<b>-8 711 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 317 280</b>	<b>-8 709 521</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 331 168	10 717 330
Øvrig langsiktig gjeld		93 330	67 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 424 498</b>	<b>10 784 930</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 424 498</b>	<b>10 784 930</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 113	49 175
Leverandørgjeld		13 442	13 233
Annen kortsiktig gjeld			3 175
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 556</b>	<b>65 583</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 486 054</b>	<b>10 850 513</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 168 773</b>	<b>2 140 992</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358601

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 854 964 712  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 854 964 712  
BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 393 728	1 333 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 393 728</b>	<b>1 333 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		780 929	748 723
<b>Sum kostnader</b>		<b>817 441</b>	<b>785 235</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>576 287</b>	<b>548 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 318	7 907
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 318</b>	<b>7 907</b>
Annen finanskostnad		203 364	212 682
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>203 364</b>	<b>212 682</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-184 046</b>	<b>-204 775</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>392 240</b>	<b>343 622</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>392 240</b>	<b>343 622</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>392 240</b>	<b>343 622</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>392 240</b>	<b>343 622</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		392 240	343 622
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>392 240</b>	<b>343 622</b>



Organisasjonsnr: 854 964 712  
BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		791 412	791 412
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		817 270	791 412
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		2 002	1 945
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 349 501	1 347 635
Sum omløpsmidler		1 351 503	1 349 580
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 168 773</b>	<b>2 140 992</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	8 319 680	8 711 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 319 680</b>	<b>-8 711 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 317 280</b>	<b>-8 709 521</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 331 168	10 717 330
Øvrig langsiktig gjeld	93 330	67 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 424 498</b>	<b>10 784 930</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 424 498</b>	<b>10 784 930</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	48 113	49 175
Leverandørgjeld	13 442	13 233
Annen kortsiktig gjeld		3 175
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>61 556</b>	<b>65 583</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 486 054</b>	<b>10 850 513</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 168 773</b>	<b>2 140 992</b>



Organisasjonsnr: 854 964 712  
BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

Borettslaget Ystenesgata 37 AL

Digitalt årsmøte avholdes 1. mars - 5. mars 2023

Selskapsnummer: 6484





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Ystenesgata 37 AL

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. mars kl. 12:00 og lukker 5. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6484>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Ystenesgata 37 AL**



Sak 1

### **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 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**

Anne Louise Knotten og Sigrun Skansen Sletten er valgt.

Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 6484 Årsrapport 2022.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til Kr 32.000.

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Windsnes
- Joel Karuga Karori

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Evy Matras
- Sigrun Skansen Sletten

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Evy Matras
- Mona Eliassen Røren
- Sigrun Skansen Sletten



Sak 6

## 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:

- Anne Louise Knotten

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sigrun Skansen Sletten



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Denis Sjøstad	Grønebelgvegen 25
Styremedlem	Anne-Louise Knotten	Ystenesgata 37 C
Styremedlem	Sigrun Skansen Sletten	Ystenesgata 37 C
Varamedlem	Evy Matras	Ystenesgata 37 A
Varamedlem	Mona Eliassen Røren	Ystenesgata 37 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Anne-Louise Knotten Ystenesgata 37 C

#### Varadelegert

Sigrun Skansen Sletten Ystenesgata 37 C

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Ystenesgata 37 AL

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Borettslaget Ystenesgata 37 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 854964712, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

133 376

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

Borettslaget Ystenesgata 37 AL har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



**Styrets arbeid**

- Styremøter
- Fakturabehandling
- Justering av felleskostnader.
- Inngått ny renteavtale med husbanken
- Reparasjon av porttelefon i B-oppgang
- Innkjøp av høytrykkspyler
- Vedlikehold av bakgård
- Innhentet tilbud på tjenester for spyling og maling av bakgård
- Byttet pærer i oppganger.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Driftsinntektene er på nivå med budsjett.

Driftskostnadene er marginalt over budsjett og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt innskuddsrenter.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter er budsjettet med kr 310 000 for 2023.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Ystenesgata 37 AL.

### Lån

Borettslaget Ystenesgata 37 AL har lån i Husbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret vil øke med 4% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården  
6010 Ålesund

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ystenesgata 37 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ystenesgata 37 AL som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022 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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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.



Building a better  
working world

## 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:

- 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 risikoen, 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, 9. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 283 997</b>	<b>1 318 281</b>	<b>1 283 997</b>	<b>1 289 948</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		392 240	343 622	391 056	396 588
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-386 162	-377 906	-385 000	-391 000
Renter miljøkonto		-128	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>5 950</b>	<b>-34 284</b>	<b>6 056</b>	<b>5 588</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 289 947</b>	<b>1 283 997</b>	<b>1 290 053</b>	<b>1 295 536</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 351 503	1 349 580		
Kortsiktig gjeld		-61 556	-65 583		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 289 947</b>	<b>1 283 997</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 393 728	1 333 632	1 394 000	1 493 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 393 728</b>	<b>1 333 632</b>	<b>1 394 000</b>	<b>1 493 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-4 512	-4 512
Styrehonorar	4	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-8 296	-7 671	-8 500	-8 700
Forretningsførerhonorar		-59 925	-58 270	-59 500	-62 000
Konsulenthonorar	6	-1 025	-83	0	0
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-2 113	-19 456	-45 000	-45 000
Forsikringer		-159 140	-150 432	-157 000	-170 000
Kommunale avgifter	8	-288 404	-267 796	-241 100	-310 000
Energi/fyring		-19 110	-22 355	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 432	-120 600	-126 432	-130 000
Andre driftskostnader	9	-111 685	-97 261	-103 100	-117 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-817 441</b>	<b>-785 235</b>	<b>-806 944</b>	<b>-909 412</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>576 287</b>	<b>548 397</b>	<b>587 056</b>	<b>583 588</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	19 318	7 907	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-203 364	-212 682	-206 000	-197 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-184 046</b>	<b>-204 775</b>	<b>-196 000</b>	<b>-187 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>392 240</b>	<b>343 622</b>	<b>391 056</b>	<b>396 588</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		392 240	343 622		



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

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	771 165	771 165
Tomt		20 247	20 247
Miljøbankkonto, øremerket		25 858	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>817 270</b>	<b>791 412</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		2 003	1 945
Driftskonto OBOS-banken		591 151	607 638
Sparekonto OBOS-banken		1 105	1 096
Sparekonto OBOS-banken II		757 245	738 901
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 351 503</b>	<b>1 349 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 168 773</b>	<b>2 140 992</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	13	-8 319 680	-8 711 921
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 317 280</b>	<b>-8 709 521</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 331 168	10 717 330
Borettsinnskudd	15	67 600	67 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	25 730	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 424 498</b>	<b>10 784 930</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		13 442	13 233
Påløpte renter		15 193	17 737
Påløpte avdrag		32 920	31 438
Annen kortsiktig gjeld		0	3 175
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>61 556</b>	<b>65 583</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **2 168 773** **2 140 992**

Pantstillelse	17	14 977 600	14 977 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 08.02.2023  
Styret i Borettslaget Ystenesgata 37 AL

Denis Sjøstad /s/

Anne-Louise Knotten /s/

Sigrun Skansen Sletten /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	676 824
Lån/Renter	590 472
Kabel-TV	126 432
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 393 728</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 512</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 32 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 296.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 025
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 025</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 113
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 113</b>

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

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

Eiendomsskatt	-79 984
Kommunale avgifter	-208 420
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-288 404</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 951
Verktøy og redskaper	-3 995
Driftsmateriell	-264
Vaktmestertjenester	-93 493
Snørydding	-3 781
Andre fremmede tjenester	-338
Trykksaker	-1 440
Bank- og kortgebyr	-2 422
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-111 685</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 481
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>19 318</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-203 364
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-203 364</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1947	771 165
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>771 165</b>

Tomten ble kjøpt i 1946 for 20 247,-.

Gnr.133/bnr.376

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

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

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

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-13 500 000
	2 782 670
Nedbetalt i år	386 162
	-10 331 168
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 331 168</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-67 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-67 600</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-25 730
	<b>-25 730</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	67 600
Pantelån	10 331 168
Påløpte avdrag	32 920
<b>TOTALT</b>	<b>10 431 688</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	771 165
Tomt	20 247
<b>TOTALT</b>	<b>791 412</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1119834. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2012 - 2013 Fasaderehabilitering

- Etterisolering av vegger på utsiden av eksisterende isolering med 50 mm EPS med puss uten på og mekanisk innfesting i betongvegg. Isolasjon med fuktskade ble byttet ut.

- Byttet vinduer, balkongsdører og ytterdører.

- Fjernet eksisterende balkonger helt inn til betongvegg og etablerte nye åpne balkonger med glassrekkeverk.

1998 - 1998 Utskifting av entredører

- Montert nye dører med brann- og lydkrav samt. nytt låssystem.

Entreprenør: P. Aas.

1991 - 1991 Full rehabilitering av tak.

- Ny underlagspapp, lekter og ny tekking av H-panner

- Nye takrenner og stuprør

- Nye takvinduer/takluker

- Nye takventiler og beslag

Entreprenør: M. Kristiseter AS.

1991 - 1991 Fasaderehabilitering

- Tilleggisolering av fasadevegg og puss på isolasjon

- Maling av vinduer og balkongdører

Entreprenør: M. Kristiseter AS.

1988 - 1988 Støp av ny betongplate på terreng

Tørkeplass/gårdsplass.

Entreprenør: Holen Bygg AS.

1980 - 1980 Utskiftet vinduer og balkongdører

Nye vinduer av type H-vinduer med 2-lags isoleringsglass.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 1.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 5.03.23

**Selskapsnummer:** 6484 **Selskapsnavn:** Borettslaget Ystenesgata 37 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anne Louise Knotten og Sigrun Skansen Sletten er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til Kr 32.000.

- For  
 Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Andreas Windsnes  
 Joel Karuga Karori

**Styremedlem** (1 skal velges)

- Evy Matras  
 Sigrun Skansen Sletten

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Evy Matras  
 Mona Eliassen Røren  
 Sigrun Skansen Sletten

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Anne Louise Knotten

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Sigrun Skansen Sletten

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



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.