



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 433 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992433094

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 875 416	2 682 292
Sum inntekter		2 875 416	2 682 292
Kostnader			
Lønnskostnad		52 486	46 781
Annen driftskostnad		898 335	1 788 167
Sum kostnader		950 821	1 834 948
Driftsresultat		1 924 595	847 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 206	90 891
Sum finansinntekter		91 206	90 891
Annen finanskostnad		1 286 564	1 077 456
Sum finanskostnader		1 286 564	1 077 456
Netto finans		-1 195 358	-986 565
Resultat før skattekostnad		729 237	-139 221
Årsresultat		729 237	-139 221
Totalresultat		729 237	-139 221
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		729 237	-139 221
Sum overføringer og disponeringer		729 237	-139 221



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 347 000	39 347 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		480 000	480 000
Sum varige driftsmidler		39 827 000	39 827 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 827 000	39 827 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 052	12 252
Andre fordringer			33 235
Sum fordringer		27 052	45 487
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 475 575	2 713 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 475 575	2 713 114
Sum omløpsmidler		2 502 627	2 758 601
SUM EIENDELER		42 329 627	42 585 601



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 217 628	7 488 390
Sum opptjent egenkapital		8 217 628	7 488 390
Sum egenkapital		8 342 628	7 613 390
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 395 742	21 920 752
Øvrig langsiktig gjeld		12 411 000	12 411 000
Sum annen langsiktig gjeld		33 806 742	34 331 752
Sum langsiktig gjeld		33 806 742	34 331 752
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		107 826	151 914
Leverandørgjeld		11 692	427 780
Annen kortsiktig gjeld		60 739	60 765
Sum kortsiktig gjeld		180 257	640 458
Sum gjeld		33 986 999	34 972 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 329 627	42 585 601



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 413373

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 433 094
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 992 433 094
BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 875 416	2 682 292
Sum inntekter		2 875 416	2 682 292
Kostnader			
Lønnskostnad		52 486	46 781
Annen driftskostnad		898 335	1 788 167
Sum kostnader		950 821	1 834 948
Driftsresultat		1 924 595	847 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 206	90 891
Sum finansinntekter		91 206	90 891
Annen finanskostnad		1 286 564	1 077 456
Sum finanskostnader		1 286 564	1 077 456
Netto finans		-1 195 358	-986 565
Resultat før skattekostnad		729 237	-139 221
Årsresultat		729 237	-139 221
Totalresultat		729 237	-139 221
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		729 237	-139 221
Sum overføringer og disponeringer		729 237	-139 221



Organisasjonsnr: 992 433 094
BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		39 347 000	39 347 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		480 000	480 000
Sum varige driftsmidler		39 827 000	39 827 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		39 827 000	39 827 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		27 052	12 252
Andre fordringer			
			33 235
Sum fordringer		27 052	45 487
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 475 575	2 713 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 475 575	2 713 114
Sum omløpsmidler		2 502 627	2 758 601
SUM EIENDELER		42 329 627	42 585 601
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000



Sum innskutt egenkapital	125 000	125 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 217 628	7 488 390
Sum opptjent egenkapital	8 217 628	7 488 390
Sum egenkapital	8 342 628	7 613 390
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 395 742	21 920 752
Øvrig langsiktig gjeld	12 411 000	12 411 000
Sum annen langsiktig gjeld	33 806 742	34 331 752
Sum langsiktig gjeld	33 806 742	34 331 752
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	107 826	151 914
Leverandørgjeld	11 692	427 780
Annen kortsiktig gjeld	60 739	60 765
Sum kortsiktig gjeld	180 257	640 458
Sum gjeld	33 986 999	34 972 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 329 627	42 585 601



Organisasjonsnr: 992 433 094
BORETTLAGET BYHAGEN ÅLESUND

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 2025

Innkalling

S.nr. 6603

BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND

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 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6603>

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND



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
Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Terje Andersen og Roger Steffensen 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

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 46 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 46 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Strømmen
- Joachim Selvåg Skinner

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Terje Andersen



Styrets årsrapport

Styret har gjennom perioden jobbet med tre-saken, både opp i mot eier av villaen og kommunen. Saken går svært trått, og det er veldig krevende å få dialog i saken.

Som i tidligere år har styret også jobbet videre med eier av nabohuset, no 35, som fortsetter å stå for fall. Eier har ikke vist interesse for bekymringsmeldinger tilsendt, og viser ingen tiltak.

I begge overnevnte saker vil styret fortsette arbeidet, med et håp om en konstruktiv dialog og forbedret vedlikehold.

Styret har videre jobbet med løpende vedlikehold, havari og planlagt. Vi merker oss at bygningsmassen eldres og reparasjon og vedlikeholds behovet er økende.

Styret har administrert utleige av felles parkeringsplasser i P hus, og holdt fullt belegg på utleige gjennom perioden.

Styret har bedt om et tilbud fra OBOS banken, på plassering av oppsparte midler for framtidig vedlikehold. Dette for å se om de kan tilby bedre betingelser.

Styret vil bestille kontainer i skiftet april / mai, nærmere info om dato vil bli gitt. Vi håper samtidig på å få til en liten vår dugnad.



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift og vedlikehold.

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.

Budsjett 2025

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Byhagen Ålesund

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Byhagen Ålesund som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 27. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3ET1YA-46E2D-8CAEG-YYB2-7HH5P-TKFOI



PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-27 15:34:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3E1YA-46E2D-8CAEG-YYB2-7HH5P-TKFOI

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



BORETTLAGET BYHAGEN ÅLESUND ORG.NR. 992 433 094, KUNDENR. 6603

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 118 142	2 871 129
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		729 237	-139 221
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-525 010	-613 766
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		204 228	-752 987
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 322 370	2 118 142
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 502 627	2 758 601
Kortsiktig gjeld		-180 257	-640 459
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 322 370	2 118 142



BORETTLAGET BYHAGEN ÅLESUND ORG.NR. 992 433 094, KUNDENR. 6603

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 875 416	2 682 292	2 805 292	2 805 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 875 416	2 682 292	2 805 292	2 805 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 486	-5 781	-5 781	-6 000
Styreonorar	4	-46 000	-41 000	-41 000	-46 000
Revisjonshonorar	5	-9 498	-8 960	-9 300	-10 000
Forretningsførerhonorar		-72 188	-68 650	-70 700	-74 000
Konsulenthonorar	6	-6 660	-4 063	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-147 579	-1 062 451	-745 000	-746 000
Forsikringer		-65 439	-62 160	-68 400	-82 000
Kommunale avgifter	8	-268 224	-240 064	-262 500	-282 000
Energi/fyring		-26 344	-27 506	-24 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 630	-197 761	-165 400	-172 000
Andre driftskostnader	9	-136 774	-116 552	-118 000	-122 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-950 821	-1 834 948	-1 515 081	-1 569 000
DRIFTSRESULTAT		1 924 595	847 344	1 290 211	1 236 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	91 206	90 891	0	0
Finanskostnader	11	-1 286 564	-1 077 456	-1 238 000	-1 313 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 195 358	-986 565	-1 238 000	-1 313 000
ÅRSRESULTAT		729 237	-139 221	52 211	-77 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		729 237	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-139 221		



BORETTLAGET BYHAGEN ÅLESUND ORG.NR. 992 433 094, KUNDENR. 6603

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	37 847 000	37 847 000
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	13	480 000	480 000
SUM ANLEGGSMIDLER		39 827 000	39 827 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 052	12 252
Forskuddsbetalte kostnader		0	33 235
Driftskonto OBOS-banken		403 422	228 135
Sparekonto OBOS-banken		326	315
Innestående i andre banker		2 071 827	2 484 664
SUM OMLØPSMIDLER		2 502 627	2 758 601
SUM EIENDELER		42 329 627	42 585 601
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5 000		125 000	125 000
Opptjent egenkapital		8 217 628	7 488 390
SUM EGENKAPITAL		8 342 628	7 613 390
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	21 395 742	21 920 752
Borettsinnskudd	15	12 411 000	12 411 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		33 806 742	34 331 752
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 739	60 765
Leverandørgjeld		11 692	427 780
Påløpte renter		107 826	106 341
Påløpte avdrag		0	45 572
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 257	640 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 329 627	42 585 601
Pantstillelse	16	55 411 000	55 411 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 04.03.2025
Styret i Borettslaget Byhagen Ålesund

Vegard Schelin Mannset

Arne Strømmen

Joachim Selvåg Skinnes

**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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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



SKJEVDELING FELLESGJELD

Andelseierne i borettslaget har ulik prosentvis fordeling av fellesgjelden. Det betyr at den prosentvise fordelingen av andel fellesgjeld som hver andelseier skal nedbetale gjennom felleskoatnadene og det de skal finansiere selv gjennom innskuddet varierer. Den opprinnelige finansieringsplanen viser at de ulike andelene er finansiert med en fellegjeldsandel som varierer fra 60% til 65%

Leil.nr	fellesgjeld	innskudd	finansiering	andel
1	528 221	285 000	813 221	65 %
2	756 196	495 000	1 251 196	
3	756 197	495 000	1 251 197	
4	756 197	495 000	1 251 197	
5	745 077	490 000	1 235 077	
6	745 077	490 000	1 235 077	
7	745 077	490 000	1 235 077	
8	745 077	490 000	1 235 077	
9	761 756	411 000	1 172 756	65 %
10	572 705	309 000	881 705	65 %
11	800 677	432 000	1 232 677	65 %
12	800 674	532 000	1 332 674	
13	800 675	432 000	1 232 675	65 %
14	1 579 113	852 000	2 431 113	65 %
15	1 395 622	753 000	2 148 622	65 %
16	789 546	526 000	1 315 546	
17	811 785	438 000	1 249 785	65 %
18	594 932	321 000	915 932	65 %
19	1 067 556	576 000	1 643 556	65 %
20	1 067 556	576 000	1 643 556	65 %
21	1 067 556	576 000	1 643 556	65 %
22	1 067 556	576 000	1 643 556	65 %
23	1 067 556	576 000	1 643 556	65 %
24	750 625	405 000	1 155 625	65 %
25	622 738	390 000	1 012 738	
Sum:	21 395 742	12411000	33806742	63 %

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader	1 852 540
Felleskostnader	815 076
TV/Internett	169 400
Garasjeleie	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 875 416

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 486
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 486

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 2023/2024, og er på kr 46 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 498.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 660
SUM KONSULENTHONORAR	-6 660

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 120
Drift/vedlikehold elektro	-93 547
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 176
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 096
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 098
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 098
Kostnader dagnader	-443
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-147 579

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-128 942
Vann- og avløpsavgift	-110 522
Renovasjonsavgift	-28 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-268 224

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-3 992
Annet driftsmateriale	-7 452
Vaktmestertjenester	-103 858
Renhold ved firmaer	-12 725
Andre fremmede tjenester	-570
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 872
Velferdskostnader	-3 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 774

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

Renter bank	89 098
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 108
SUM FINANSINNTEKTER	91 206

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 286 564
SUM FINANSKOSTNADER	-1 286 564

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	37 847 000
SUM BYGNINGER	37 847 000

Tomten ble kjøpt i 2008 for 1 500 000.

Gnr.200/bnr.665

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasje borettslaget**

Kostpris for 2 plasser kjøpt i 2015	300 000
Tilgang 2018, kjøpt 2 plasser	180 000
	480 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **480 000**

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2022	-22 960 000
Nedbetalt tidligere	1 039 248
Nedbetalt i år	525 010

-21 395 742

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-21 395 742**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-12 411 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 411 000



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 411 000
Pantelån	21 395 742
TOTALT	33 806 742

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

Bygninger	37 847 000
Tomt	1 500 000
TOTALT	39 347 000



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.25

Selskapsnummer: 6603 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BYHAGEN ÅLESUND

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>Terje Andersen og Roger Steffensen 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 46 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Arne Strømmen

Joachim Selvåg Skinnes

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Terje Andersen



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.