



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 351 924
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BL STEINVÅGVEIEN 21 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

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, 28.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 702 416	
Sum inntekter		1 702 416	0
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 875	
Annen driftskostnad		833 833	
Sum kostnader		930 578	0
Driftsresultat		771 838	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 566	
Sum finansinntekter		42 566	0
Annen finanskostnad		858 685	
Sum finanskostnader		858 685	0
Netto finans		-816 119	0
Resultat før skattekostnad		-44 280	0
Årsresultat		-44 280	0
Totalresultat		-44 280	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-44 280	
Sum overføringer og disponeringer		-44 280	



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		6 496 812	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		151 875	
Sum varige driftsmidler		6 648 687	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 445	
Sum finansielle anleggsmidler		43 445	0
Sum anleggsmidler		6 692 132	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		78 451	
Sum fordringer		78 451	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 932 803	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 932 803	
Sum omløpsmidler		2 011 255	0
SUM EIENDELER		8 703 387	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	0
Sum innskutt egenkapital		2 400	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 364 808	
Sum opptjent egenkapital		-6 364 808	
Sum egenkapital		-6 362 408	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 552 863	
Øvrig langsiktig gjeld		414 736	
Sum annen langsiktig gjeld		14 967 599	0
Sum langsiktig gjeld		14 967 599	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 643	
Leverandørgjeld		28 553	
Sum kortsiktig gjeld		98 196	0
Sum gjeld		15 065 795	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 703 387	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 591853

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 351 924
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BL STEINVÅGVEIEN 21 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 955 351 924
BL STEINVÅGVEIEN 21 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 702 416	
Sum inntekter		1 702 416	0
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 875	
Annen driftskostnad		833 833	
Sum kostnader		930 578	0
Driftsresultat		771 838	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 566	
Sum finansinntekter		42 566	0
Annen finanskostnad		858 685	
Sum finanskostnader		858 685	0
Netto finans		-816 119	0
Resultat før skattekostnad		-44 280	0
Årsresultat		-44 280	0
Totalresultat		-44 280	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-44 280	
Sum overføringer og disponeringer		-44 280	



Organisasjonsnr: 955 351 924
BL STEINVÅGVEIEN 21 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 496 812	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		151 875	
Sum varige driftsmidler		6 648 687	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 445	
Sum finansielle anleggsmidler		43 445	0
Sum anleggsmidler		6 692 132	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		78 451	
Sum fordringer		78 451	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 932 803	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 932 803	
Sum omløpsmidler		2 011 255	0
SUM EIENDELER		8 703 387	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	0



Sum innskutt egenkapital	2 400	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 364 808	
Sum opptjent egenkapital	-6 364 808	
Sum egenkapital	-6 362 408	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 552 863	
Øvrig langsiktig gjeld	414 736	
Sum annen langsiktig gjeld	14 967 599	0
Sum langsiktig gjeld	14 967 599	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 643	
Leverandørgjeld	28 553	
Sum kortsiktig gjeld	98 196	0
Sum gjeld	15 065 795	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 703 387	0



Organisasjonsnr: 955 351 924
BL STEINVÅGVEIEN 21 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



BL Steinvågveien 21 AL

Generalforsamling 2025

Innkalling – Årsrapport – Regnskap



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling for
BL Steinvågveien 21 AL
avholdes
onsdag 25. juni 2025 kl 1800
hos
Scandic Parken, Storgata 16, Ålesund

Sakliste:

Konstituering:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkalling
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og regnskap 2024
5. Godtgjørelse styre

Innkomne forslag:

6. Fullmakt til å øke lån i DnB
7. Kameraovervåkning bakgård
8. Skifte ut takvifter på piper

Valg av tillitsvalgte:

9. Valg av styreleder for 2 år
10. Valg av styremedlem for 2 år
11. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
12. Valg av delegert og vara til Obos generalfors. for 1 år

Ålesund 16. juni 2025

Leif-Arne Brandal /s/
Terje Jonny Vidhammer /s/
Jann Ove Ertresvåg /s/
Geir C Steffenssen /s/



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 estimer.

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
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i BL Steinvågeveien 21 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BL Steinvågeveien 21 AL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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. 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, 18. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HZOQY-F8CTE-PTOQB-5SPUU-KFZT1-ZMMJJ



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

2025-06-18 11:38:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HZOQY-F8CTE-PTOQB-5SPUU-KFZTL-ZMMJJ

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://outl.penneo.com>.

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.



**BL STEINVÅGVEIEN 21 AL
ORG.NR. 955 351 924, KUNDENR. 6511**

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.		2 057 749	1 880 976
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-44 280	177 556
Tilbakeføring av avskrivning	14	16 875	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-168 750	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-14 500 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån		14 552 863	
Innsk. øremerk. bankkto		-1 398	-783
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-144 690	176 773
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 913 059	2 057 749
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 011 255	2 132 603
Kortsiktig gjeld		-98 196	-74 854
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 913 059	2 057 749



BL STEINVÅGVEIEN 21 AL
ORG.NR. 955 351 924, KUNDENR. 6511

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 732 416	1 632 648	1 732 000	1 732 000
Andre inntekter	3	-30 000	30 295	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 702 416	1 662 943	1 767 000	1 767 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 364	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-75 000	-70 000
Avskrivninger	14	-16 875	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 498	-8 960	-9 450	-10 000
Forretningsførerhonorar		-79 873	-75 958	-78 750	-83 000
Konsulenthonorar	7	-9 350	-5 500	-15 750	-16 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-5 040	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-81 057	-27 499	-126 000	-126 000
Forsikringer		-64 123	-59 887	-78 750	-95 000
Kommunale avgifter	9	-297 468	-266 732	-279 300	-321 000
Energi/fyring		-34 865	-28 495	-31 500	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 942	-150 470	-163 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-91 858	-76 328	-87 150	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-930 578	-784 499	-960 054	-1 027 000
DRIFTSRESULTAT		771 838	878 444	806 946	740 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 566	20 627	0	0
Finanskostnader	12	-858 685	-721 516	-799 000	-871 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-816 119	-700 889	-799 000	-871 000
ÅRSRESULTAT		-44 280	177 556	7 946	-131 000
Overføringer:					
Udekket tap		-44 280	0		
Reduksjon udekket tap		0	177 556		



BL STEINVÅGVEIEN 21 AL
ORG.NR. 955 351 924, KUNDENR. 6511

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 463 812	6 463 812
Tomt		33 000	33 000
Andre varige driftsmidler	14	151 875	0
Miljøbankkonto, øremerket		43 445	36 933
SUM ANLEGGSMIDLER		6 692 132	6 533 745
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		78 451	80 731
Andre kortsiktige fordringer		0	30 000
Driftskonto OBOS-banken		362 577	1 587 457
Sparekonto OBOS-banken		1 570 258	434 415
Innestående i andre banker		-32	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 011 255	2 132 603
SUM EIENDELER		8 703 387	8 666 349
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-6 364 808	-6 320 528
SUM EGENKAPITAL		-6 362 408	-6 318 128
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 552 863	14 500 000
Borettsinnskudd	17	373 600	373 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	41 136	36 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 967 599	14 909 622
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 553	1 892
Påløpte renter		69 643	70 790
Påløpte kostnader		0	2 173
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 196	74 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 703 387	8 666 349
Pantstillelse	19	48 373 600	16 373 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 17.06.2025
Styret i BL Steinvågveien 21 AL

Leif-arne Brandal

Jann Ove Ertresvåg

Geir C. Aarø Steffensen

Terje Jonny Vidhammer

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 693 224
Garasjeleie	35 712
Parkeringsleie	3 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 732 416

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeføring leie av antenneplass	-30 000
SUM ANDRE INNETEKTER	-30 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulenthonorarer: OSE AS	-9 350
SUM KONSULENTHONORAR	-9 350

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 303
Drift/vedlikehold VVS	-8 001
Drift/vedlikehold elektro	-2 818
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-746
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 340
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 849
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-81 057

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-74 610
Vann- og avløpsavgift	-173 018
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-47 936
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-297 468

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 662
Vaktmestertjenester	-33 308
Renhold ved firmaer	-42 283
Snørydding	-686
Andre fremmede tjenester	-4 721
Trykksaker	-1 513
Andre kontorkostnader	-2 218
Bank- og kortgebyr	-2 467
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 858

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 327
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 241
Renter bank	-2
SUM FINANSINNTEKTER	42 566

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån DNB	-159 600
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-699 085
SUM FINANSKOSTNADER	-858 685

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1965	1 543 433
Balkonger tilført 2016	450 701
Balkonger tilført 2015	4 423 024
Strøm til garasjer, tørkeplass m.m. 2013	46 654
SUM BYGNINGER	6 463 812

Tomten ble kjøpt i 1965 for kr 33 000.

Gnr.200/bnr.471

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfukter	
Tilgang 2024	168 750
Avskrevet i år	-16 875
	151 875
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	151 875

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-16 875****NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-15 500 000
Nedbetalt tidligere	1 000 000
Nedbetalt i år	14 500 000

0

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,650 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-14 552 863
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-14 552 863

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-14 552 863****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2029

9, 10, 11, 12, 21, 22	800
23, 24	800
7, 8	950
1, 2, 3, 4, 5, 6	1 000
13, 14, 15, 16, 17, 18	1 000
19, 20	1 000

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1965	-373 600
------------------	----------

SUM BORETTINNSKUDD -373 600**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-41 136
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -41 136



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	373 600
Pantelån	14 552 863
TOTALT	14 926 463

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

Bygninger	6 463 812
Tomt	33 000
TOTALT	6 496 812



Sakliste med forslag til vedtak:

Sak 1: Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret
Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer

Forslag til vedtak:
Leif-Arne Brandal velges som møteleder

Sak 2: Godkjenning av møteinnkalling

Forslag fremmet av: Styret
Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer

Forslag til vedtak:
Møteinnkalling godkjennes.

Sak 3: Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av:
Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer

Forslag til vedtak:

Sak 4: Årsrapport og regnskap 2024

Forslag fremmet av: Styret
Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer

Forslag til vedtak:
Årsrapport og regnskap 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Sak 5: Godtgjørelse styre

Forslag fremmet av: Styret
Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 85 000.



Sak 6: Fullmakt til å øke lån i DnB

Forslag fremmet av: Styret
Krav til stemmer: 2/3 av avgitte stemmer

Bakgrunn for forslaget:

Overskridelser på prosjektet rørfornyning. Etter befaring Olimb april 2025, har det vist seg at plantegninger ikke stemmer med hvordan rørene faktisk går. Merkostnad på kr 160 000. Slukinnsatser på 12 bad kr 187 000. Øvrige avvik kr 95 000.

Videre er det en del utbedringer som må utbedres i forbindelse med prosjektet. Herunder sikring tak, ekstra 3 fase uttak elektro, rørlegger kjeller.

For å slippe å tømme sparekonto helt, synes styret at det er bedre å øke låneopptak.

Etter å ha snakket med DnB, så foreslår de at vi ber om tillatelse til å øke låneopptaket mer 1 million kr, men at styret selv bestemmer hvor mye som skal brukes (basert på prosjektregnskap). Overskytende betales tilbake til DnB.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å foreta låneopptak med prioritet foran borettsinnskudd, på inntill 1 millioner kroner.

Sak 7: Kameraovervåkning bakgård

Forslag fremmet av: Styret
Krav til stemmer: 2/3 av avgitte stemmer

Bakgrunn for forslaget:

I forbindelse med rørfornyning vil det bli stående en del utstyr i bakgården. Basert på tidligere hendelser vedrørende hærverk, ønsker styret fullmakt til å kameraovervåke bakgården i den perioden rørfornyning pågår. Når prosjektet rørfornyning er avsluttet vil kamera(ene) bli fjernet igjen.

Dette for å unngå at borettslaget blir skadelidende økonomisk vedrørende tyveri og/eller hærverk av eget og innleid utstyr.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å kameraovervåke bakgård i borettslaget i tidsperioden prosjektet rørfornyning pågår. Starttidspunkt 21. juli 2025 (1 uke før oppstart). Styret regulerer sluttidspunkt basert på prosjektets ferdigstilling, men senest 1. desember 2025.

Formålet med overvåkingen er å forebygge skadeverk, tyveri o.l. i prosjektperioden, basert på tidligere hendelser i 2025.

Området må merkes med skilt, og beboere varsles digitalt.



Sak 8: Skifte ut takvifter på piper

Forslag fremmet av: Laura Lazar
Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer

Bakgrunn for forslaget:

Laura Lazar mener takvifter er utdatert og lager metallisk støy. Forslag om å bytte til nye vifter, kostnad anslått til ca 160.000kr (39.000kr pr vifte).

Styrets vurdering:

Styret anser at viftene fortsatt fungerer tilfredsstillende. Reperasjon og vedlikehold av vifter er planlagt før neste vinter. Styret finner ikke at dette er en prioritert oppgave, gitt dagens økonomiske situasjon.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet stemmer mot forslaget om å bytte avsugsvifter til piper.

Sak 9: Valg av styreleder for 2 år

Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer

Sak 10: Valg av 1 styremedlem for 2 år

Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer

Sak 11: Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer

Sak 12: Valg av delegert og vara til Obos generalfors. for 1 år

Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer



FULLMAKT

Andelseier: _____

gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte på generalforsamlingen 2025 til BL Steinvågveien AL

Dato

Signatur