



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 362 039
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BL JOHS AARFLOTSGATE 21 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 366 552	1 345 492
Sum inntekter		1 366 552	1 345 492
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		765 385	566 155
Sum kostnader		811 025	611 795
Driftsresultat		555 527	733 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 288	999
Sum finansinntekter		5 288	999
Annen finanskostnad		272 008	172 384
Sum finanskostnader		272 008	172 384
Netto finans		-266 720	-171 385
Ordinært resultat før skattekostnad		288 807	562 312
Ordinært resultat etter skattekostnad		288 807	562 312
Årsresultat		288 807	562 312
Totalresultat		288 807	562 312
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		288 807	562 312
Sum overføringer og disponeringer		288 807	562 312



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 703 418	7 703 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 750	78 750
Sum varige driftsmidler		7 782 168	7 782 168
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		26 936	
Sum finansielle anleggsmidler		26 936	0
Sum anleggsmidler		7 809 104	7 782 168
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 327	1 174
Sum fordringer		63 327	1 174
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 787	1 377 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 787	1 377 268
Sum omløpsmidler		1 357 114	1 378 442
SUM EIENDELER		9 166 218	9 160 610



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		241 107	
Udekket tap			47 700
Sum opptjent egenkapital		241 107	-47 700
Sum egenkapital		243 207	-45 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 744 810	9 076 377
Øvrig langsiktig gjeld		104 202	77 400
Sum annen langsiktig gjeld		8 849 012	9 153 777
Sum langsiktig gjeld		8 849 012	9 153 777
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 978	45 874
Leverandørgjeld		18 021	
Annen kortsiktig gjeld			6 559
Sum kortsiktig gjeld		73 999	52 433
Sum gjeld		8 923 011	9 206 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 166 218	9 160 610



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358599

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 362 039
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BL JOHS AARFLOTSGATE 21 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

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: 955 362 039
BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 366 552	1 345 492
Sum inntekter		1 366 552	1 345 492
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		765 385	566 155
Sum kostnader		811 025	611 795
Driftsresultat		555 527	733 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 288	999
Sum finansinntekter		5 288	999
Annen finanskostnad		272 008	172 384
Sum finanskostnader		272 008	172 384
Netto finans		-266 720	-171 385
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		288 807	562 312
Årsresultat		288 807	562 312
Totalresultat		288 807	562 312
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		288 807	562 312
Sum overføringer og disponeringer		288 807	562 312



Organisasjonsnr: 955 362 039
BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 703 418	7 703 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 750	78 750
Sum varige driftsmidler		7 782 168	7 782 168
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		26 936	
Sum finansielle anleggsmidler		26 936	0
Sum anleggsmidler		7 809 104	7 782 168
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 327	1 174
Sum fordringer		63 327	1 174
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 787	1 377 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 293 787	1 377 268
Sum omløpsmidler		1 357 114	1 378 442
SUM EIENDELER		9 166 218	9 160 610

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100



Sum innskutt egenkapital	2 100	2 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	241 107	
Udekket tap		47 700
Sum opptjent egenkapital	241 107	-47 700
Sum egenkapital	243 207	-45 600
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 744 810	9 076 377
Øvrig langsiktig gjeld	104 202	77 400
Sum annen langsiktig gjeld	8 849 012	9 153 777
Sum langsiktig gjeld	8 849 012	9 153 777
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 978	45 874
Leverandørgjeld	18 021	
Annen kortsiktig gjeld		6 559
Sum kortsiktig gjeld	73 999	52 433
Sum gjeld	8 923 011	9 206 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 166 218	9 160 610



Organisasjonsnr: 955 362 039
BL JOHS AARFLOTSGATE 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

BL Johs Aarflotsgate 21 AL

21. mars 2023

Selskapsnummer: 6487





Velkommen til årsmøte i BL Johs Aarflotsgate 21 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.

Dato for årsmøtet:

21. mars 2023 kl. 18:00, Steinvågvegen 60, lokalene til sjakkklubben.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Arbeidsgruppe Elbil-prosjekt
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BL Johs Aarflotsgate 21 AL



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 6487 Årsrapport til styrerommet.no 22.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000,-.

Sak 4

Arbeidsgruppe Elbil-prosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det blir satt ned ei arbeidsgruppe som vil jobbe med elbil-prosjektet på inntil 3 personer som rapporterer til styret.

Forslag til vedtak

3 personer velges.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Peter Rindal	Johs. Aarflots Gate 21 C
Styremedlem	Odd Arne Nikolaisen	Johs. Aarflots Gate 21 C
Styremedlem	Martinus Tingvoll	Johs. Aarflots Gate 21 B
Varamedlem	Elin Laurentze Riise	Johs. Aarflots Gate 21 C
Varamedlem	Per Strande	Johs. Aarflots Gate 21 C
Varamedlem	Terje Vedeld	Johs. Aarflotsgate 21 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hans Peter Rindal Johs. Aarflots Gate 21 C

Varadelegert

Odd Arne Nikolaisen Johs. Aarflots Gate 21 C

Valgkomiteen

Elin Laurentze Riise Johs. Aarflots Gate 21 C
Per Strande Johs. Aarflots Gate 21 C
Terje Vedeld Johs. Aarflotsgate 21 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om BL Johs Aarflotsgate 21 AL

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

BL Johs Aarflotsgate 21 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955362039, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 212

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.

BL Johs Aarflotsgate 21 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.



Styretsarbeid

Styrets arbeid innværende periode Mars 2022 – Mars 2023

Styret har gjennomført 7 møter og behandlet 47 saker.

Syret har på nytt engasjert Aservice AS som tilbyder av vasking og vaktmestertjenester.

Det vil starte opp sitt arbeid så snart Adea sin kontrakt er ferdig, den løper ut mars 2023.

Da er deres 2 års oppsigelses tid utløpt.

Den årlige HMS-kontrollen har blitt gjennom ført i alle oppganger og loft.

Oppgradering av lysene i fellesarealene har blitt gjennomført uten hinder.

Det har blitt innhentet tilbud fra flere leverandører på tv og internett, men det var ikke interesse for bytte i inneværende periode.

Det har blitt tilrettelagt for bytte av internettleverandør til Altibox når dette skulle bli aktuelt i borettslaget.

Styret har også innhentet informasjon og gjort forberedende arbeid i forbindelse med utbygging av Elbil-ladere i borettslaget. Norsk Elbil-forening blitt brukt som konsulenter.

Det var anbefalt å ikke innhente anbud før februar 2023 da det ville komme nye ladesystem på markedet denne måneden som ville passe vårt borettslag.

Nå helt på slutten av denne perioden har vi blitt kontaktet av Ålesund kommune.

Det har blitt påvist en lekkasje i vannrørssystemet i området som kan være på vår eiendom.

Dette kan potensielt gi borettslaget noen store uforutsette utgifter. Arbeidet med Elbil-ladding vil bli inn til videre satt på vent til styret har fått mer informasjon om lekkasjen.



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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000,- til større vedlikehold som omfatter el-billader.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2023 er budsjettert med en indeksregulering på 6,5%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 BL Johs Aarflotsgate 21 AL.

Lån

BL Johs Aarflotsgate 21 AL har lån i Sparebanken Møre.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,54 %. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert opp 5% fra 01.07.22.

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 13 % økning av andel felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i BL Johs Aarflotsgate 21 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BL Johs Aarflotsgate 21 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon 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, 21. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL
ORG.NR. 955 362 039, KUNDENR. 6487

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 326 009	1 130 882	1 326 009	1 283 115
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	288 807	562 312	418 260	291 660
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-331 567	-367 185	-365 000	-298 000
Innsk. øremerk. bankkto	-134	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-42 894	195 127	53 260	-6 340
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 283 115	1 326 009	1 379 269	1 276 775

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 357 114	1 378 442
Kortsiktig gjeld	-73 999	-52 433
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 283 115	1 326 009



BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL
ORG.NR. 955 362 039, KUNDENR. 6487

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 366 552	1 345 492	1 364 000	1 510 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 366 552	1 345 492	1 364 000	1 510 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 958	-7 358	-7 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-63 900	-62 135	-63 500	-65 500
Konsulenthonorar	6	-3 478	-2 419	-3 000	-4 000
Kontingenter		-4 200	-4 200	-4 200	-4 200
Drift og vedlikehold	7	-158 155	-16 872	-140 000	-100 000
Forsikringer		-99 265	-89 621	-93 500	-106 000
Kommunale avgifter	8	-227 025	-205 609	-214 000	-243 000
Energi/fyring		-22 830	-25 016	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 873	-110 312	-114 500	-125 000
Andre driftskostnader	9	-60 702	-42 614	-53 900	-62 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-811 025	-611 795	-764 740	-789 340
DRIFTSRESULTAT		555 527	733 697	599 260	720 660
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 288	999	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-272 008	-172 384	-184 000	-432 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-266 720	-171 385	-181 000	-429 000
ÅRSRESULTAT		288 807	562 312	418 260	291 660
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		241 107	0		
Reduksjon udekket tap		47 700	562 312		



BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL
ORG.NR. 955 362 039, KUNDENR. 6487

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 631 313	7 631 313
Tomt		72 105	72 105
Andre varige driftsmidler	13	78 750	78 750
Miljøbankkonto, øremerket		26 936	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 809 104	7 782 168
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		63 327	1 174
Driftskonto OBOS-banken		827 906	915 255
Sparekonto OBOS-banken		465 881	462 013
SUM OMLØPSMIDLER		1 357 114	1 378 442
SUM EIENDELER		9 166 218	9 160 610

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

Innskutt egenkapital 21 * 100	2 100	2 100
Opptjent egenkapital	241 107	0
Udekket tap	0	-47 700
SUM EGENKAPITAL	243 207	-45 600

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 744 810	9 076 377
Borettsinnskudd	15	77 400	77 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	26 802	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 849 012	9 153 777

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		18 021	0
Påløpte renter		32 249	15 778
Påløpte avdrag		23 729	30 096
Annen kortsiktig gjeld		0	6 559
SUM KORTSIKTIG GJELD		73 999	52 433

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 166 218	9 160 610
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	12 077 400	12 077 400
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 16.02.2023
Styret i BL Johs Aarflotsgate 21 AL

Hans Peter Rindal /s/

Odd Arne Nikolaisen /s/

Martinus Tingvoll /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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 120 860
Kabel-TV	104 076
Tillegg felleskostn.	79 416
Rengjøring Aservice	48 132
Leie	11 568
Leie hybel	11 232
Strøm vaskemaskin	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 378 284

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie hybel	-11 232
Strøm vaskemaskin	-500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 366 552

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 958.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 478
SUM KONSULENTHONORAR	-3 478

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 688
Drift/vedlikehold elektro	-149 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 292
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-158 155

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-74 610
Kommunale avgifter	-152 415
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-227 025

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 176
Verktøy og redskaper	-1 598
Renhold ved firmaer	-31 236
Gressklipping	-13 694
Andre fremmede tjenester	-293
Trykksaker	-993
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Porto	-440
Drivstoff biler, maskiner osv.	-250
Bank- og kortgebyr	-2 422
Velferdskostnader	-1 100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-60 702

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 286
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 002
SUM FINANSINTEKTER	5 288

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-272 008
SUM FINANSKOSTNADER	-272 008

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	873 459
Rehabilitering fra 2008	6 699 571
Porttelefon fra 2009	58 283
SUM BYGNINGER	7 631 313

Gnr.200/bnr.212

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hus til bossdunker fra 2011	
Kostpris	78 750
	78 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	78 750

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,54 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 923 623	
Nedbetalt i år	331 567	
		-8 744 810
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 744 810

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-77 400
-------------	--	---------

SUM BORETTSINNSKUDD		-77 400
----------------------------	--	----------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-26 802
-------------------------	--	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-26 802
-----------------------------------	--	----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	77 400	
Pantelån	8 744 810	
Påløpte avdrag	23 729	
TOTALT		8 845 939

Bygninger	7 631 313	
Tomt	72 105	
TOTALT		7 703 418



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1119211. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2008	Full fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering med utvendig isolering og Steni fasadekledning. - Riving av gamle balkonger samt levering og montering av nye større balkonger. - Bygging av terrasser for leiligheter i kjelleretasje. - Montering av nye vinduer og terrassedør for leiligheter i kjelleretasje. Entreprenør: Ålesund Bygg AS.
2001	Oppdatering av EL-anlegg	- Lagt nye EL-kabler fra trafokiosk og fram til inntaksskap i alle oppganger. - Montert stige kabler fra inntaksskap og fram til sikringsskap i alle leiligheter. Entreprenør: Per Slinning AS.
1997	Utskifting av vinduer og balkongdører	- Nye vinduer av vinyl med 2-lags energiglass - Nye balkongdører i vinyl med 2-lags energiglass Levert komplett med ferdigbehandlede foringer og listverk.



1995	Utskifting av entredører	Entreprenør: H-Produkter. - Montert nye entredører med brann- og lydkrav.
1986	Utskifting av avløpsledning	Entreprenør: Gunnar Vassbotn. - Fra felles stakekum og fram til kommunal avløpsledning i Steinvågvegen.
1978	Utskifting vannledning	Entreprenør: Kjell Årseth AS - Utskifting av galvanisert vannledning fra innvendig stoppekran og fram til kommunale ledning i Steinvågvegen Entreprenør: Kjell Årseth AS



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 21.03.23

Selskapsnummer: 6487 **Selskapsnavn:** BL Johs Aarflotsgate 21 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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