



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 24.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 955351924

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 856 066	1 702 416
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 856 066</b>	<b>1 702 416</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 750	16 875
Annen driftskostnad		3 270 856	833 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 401 591</b>	<b>930 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 545 525</b>	<b>771 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 812	42 566
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 812</b>	<b>42 566</b>
Annen finanskostnad		820 847	858 685
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>820 847</b>	<b>858 685</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-769 035</b>	<b>-816 119</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 314 560</b>	<b>-44 280</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 314 560</b>	<b>-44 280</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 314 560</b>	<b>-44 280</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 314 560	-44 280
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 314 560</b>	<b>-44 280</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 496 812	6 496 812
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		118 125	151 875
Sum varige driftsmidler		6 614 937	6 648 687
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		7 862	43 445
Sum finansielle anleggsmidler		7 862	43 445
Sum anleggsmidler		6 622 799	6 692 132
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 519	
Andre fordringer		90 360	78 451
Sum fordringer		111 879	78 451
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		572 734	1 932 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		572 734	1 932 803
Sum omløpsmidler		684 613	2 011 255
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 307 412</b>	<b>8 703 387</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 679 368	6 364 808
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 679 368</b>	<b>-6 364 808</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 676 968</b>	<b>-6 362 408</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 500 000	14 552 863
Øvrig langsiktig gjeld		378 851	414 736
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 878 851</b>	<b>14 967 599</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 878 851</b>	<b>14 967 599</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 797	69 643
Leverandørgjeld		18 714	28 553
Annen kortsiktig gjeld		19 019	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 530</b>	<b>98 196</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 984 380</b>	<b>15 065 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 307 412</b>	<b>8 703 387</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360664

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 955 351 924  
BL STEINVÅGVEIEN 21 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 856 066	1 702 416
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 856 066</b>	<b>1 702 416</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 750	16 875
Annen driftskostnad		3 270 856	833 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 401 591</b>	<b>930 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 545 525</b>	<b>771 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 812	42 566
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 812</b>	<b>42 566</b>
Annen finanskostnad		820 847	858 685
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>820 847</b>	<b>858 685</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-769 035</b>	<b>-816 119</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 314 560</b>	<b>-44 280</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 314 560</b>	<b>-44 280</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 314 560</b>	<b>-44 280</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 314 560	-44 280
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 314 560</b>	<b>-44 280</b>



Organisasjonsnr: 955 351 924  
BL STEINVÅGVEIEN 21 AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 496 812	6 496 812
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		118 125	151 875
Sum varige driftsmidler		6 614 937	6 648 687
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		7 862	43 445
Sum finansielle anleggsmidler		7 862	43 445
Sum anleggsmidler		6 622 799	6 692 132
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 519	
Andre fordringer		90 360	78 451
Sum fordringer		111 879	78 451
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		572 734	1 932 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		572 734	1 932 803
Sum omløpsmidler		684 613	2 011 255
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 307 412</b>	<b>8 703 387</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	8 679 368	6 364 808
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 679 368</b>	<b>-6 364 808</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 676 968</b>	<b>-6 362 408</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 500 000	14 552 863
Øvrig langsiktig gjeld	378 851	414 736
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 878 851</b>	<b>14 967 599</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 878 851</b>	<b>14 967 599</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	67 797	69 643
Leverandørgjeld	18 714	28 553
Annen kortsiktig gjeld	19 019	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>105 530</b>	<b>98 196</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 984 380</b>	<b>15 065 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 307 412</b>	<b>8 703 387</b>



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

**Note**

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## BL Steinvågveien 21 AL



## Generalforsamling 2026

Innkalling – Årsrapport – Regnskap



## **Innkalling til generalforsamling**

---

Ordinær generalforsamling for  
**BL Steinvågeveien 21 AL**  
avholdes  
**tirsdag 24. mars 2026 kl 1800**  
hos  
**Frivillighetssentralen, Kirkegata 33, Ålesund**

---

### Sakliste:

#### Konstituering:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkalling
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og regnskap 2025
5. Godtgjørelse styre

#### Innkomne forslag:

Ingen

#### Valg av tillitsvalgte:

6. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
7. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
8. Valg av delegert og vara til Obos generalfors. for 1 år

9. Valg av revisor
- 

**Ålesund 10. mars 2026**

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



## Årsrapport fra styret

Året har vært preget av prosjekt rørfornyning og etterarbeid/feilretting av dette.

I forbindelse med rørfornyning så er det også foretatt en rekke andre forbedringer/utbedringer rundt om på bygget:

- Taket er sikret, slik at det nå både er gjerde og sikringspunkt når man kommer opp av takluka. Installert som permanent løsning istedefor midlertidig slik at vi oppfyller HMS-krav.
- Låser i kjeller er gått over og byttet til systemlåser.
- Forberedt for grovvask m/varmtvann i begge kjelleropp ganger.
- Forberedt for lading av elsykkel, elsparkesykkel i kjeller.

Flere av ovenstående punkter (og andre småarbeider) er utført da vi allikevel hadde rørlegger, elektriker osv på bygget.

### Forenklet prosjektregnskap rørfornyning:

Elektro	38 778
Transport/Kraning	13 072
Rørlegger	140 520
Lås	36 005
Flislegger	20 975
Advokat	17 719
Rørfornyning	1 829 283
Brakke	23 594
Vask brakke	40 270
Avfall	9 552
Taksikring	49 012
Diverse	27 105
<b>Total</b>	<b>2 245 885</b>

Rørfornyning er finansiert med 1 million kroner i låneopptak, og resten fra oppspart egenkapital.



**BL STEINVÅGVEIEN 21 AL**  
**ORG.NR. 955351924, KLIENTNR. 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 913 059</b>	<b>2 057 749</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 314 560	-44 280
Tilbakeføring av avskrivning	14	33 750	16 875
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-168 750
Økning annen langsiktig gjeld	17	947 137	-14 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	0	14 552 863
Innsk. øremerk. bankkto		-302	-1 398
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 333 975</b>	<b>-144 690</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>579 084</b>	<b>1 913 059</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		684 613	2 011 255
Kortsiktig gjeld		-105 530	-98 196
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>579 084</b>	<b>1 913 059</b>



**BL STEINVÅGVEIEN 21 AL**  
**ORG.NR. 955351924, KLIENTNR. 6511**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 811 648	1 732 416	1 732 000	1 818 000
Ladeinntekter elbil		973	0	0	0
Andre inntekter	3	43 445	-30 000	35 000	35 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 856 066</b>	<b>1 702 416</b>	<b>1 767 000</b>	<b>1 853 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 985	-9 870	-10 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-70 000	-70 000	-85 000
Avskrivninger	14	-33 750	-16 875	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 163	-9 498	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-83 698	-79 873	-83 000	-86 735
Konsulenthonorar		-28 569	-9 350	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	7	-2 350 519	-81 057	-126 000	-126 000
Forsikringer		-68 975	-64 123	-95 000	-106 400
Kommunale avgifter	8	-356 293	-297 468	-320 610	-352 671
Ladekostnader EL-bil		-1 000	0	0	0
Energi/fyring	9	-36 968	-34 865	-32 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 720	-160 942	-170 000	-175 100
Andre driftskostnader	10	-171 952	-96 658	-94 000	-95 320
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 401 591</b>	<b>-930 578</b>	<b>-1 026 610</b>	<b>-1 097 526</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 545 525</b>	<b>771 838</b>	<b>740 390</b>	<b>755 474</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	51 812	42 566	0	0
Finanskostnader	12	-820 847	-858 685	-871 000	-837 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-769 035</b>	<b>-816 119</b>	<b>-871 000</b>	<b>-837 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 314 560</b>	<b>-44 280</b>	<b>-130 610</b>	<b>-81 526</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		-2 314 560	-44 280		



BL STEINVÅGVEIEN 21 AL  
ORG.NR. 955351924, KLIENTNR. 6511

BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	6 463 812	6 463 812
Tomt		33 000	33 000
Andre varige driftsmidler	14	118 125	151 875
Øremerkede bankinnskudd		7 862	43 445
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 622 799</b>	<b>6 692 132</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 519	0
Forskuddsbetalte kostnader		81 360	78 451
Andre kortsiktige fordringer	15	9 000	0
Driftskonto OBOS-banken		183 789	362 577
Innestående i andre banker		0	-32
Sparekonto OBOS-banken		388 945	1 570 258
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>684 613</b>	<b>2 011 255</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 307 412</b>	<b>8 703 387</b>



## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	16	-8 679 368	-6 364 808
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 676 968</b>	<b>-6 362 408</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 500 000	14 552 863
Borettsinnskudd	18	373 600	373 600
Annen langsiktig gjeld	19	5 251	41 136
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 878 851</b>	<b>14 967 599</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		19 019	0
Leverandørgjeld		18 714	28 553
Påløpte renter		67 797	69 643
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>105 530</b>	<b>98 196</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 307 412</b>	<b>8 703 387</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	20	48 373 600	48 373 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 24.02.2026  
Styret i BI Steinvågeveien 21 AI

Leif Arne Nordang Brandal

Terje Jonny Vidhammer

Geir Christian Aarø Steffensen

Jann Ove Ertresvåg



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-forningelse. 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

Andel F.kostnader	1 777 848
Garasje	31 280
Parkering	2 520
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 811 648</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

MILJØUTTAK	43 445
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>43 445</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</b>

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



## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-85 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-85 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 163
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 163</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OLIMB RØRFØRNYING AS	-1 829 283
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 829 283</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-159 671
Drift/vedlikehold VVS	-118 404
Drift/vedlikehold elektro	-242 562
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-599
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 350 519</b>

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

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-77 740
Vann- og avløpsgebyr	-219 943
Feie- og tilsynsgebyr	-7 664
Renovasjonsgebyr	-50 946
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-356 293</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-36 968
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-36 968</b>

## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-9 552
Annen leiekostnad	-13 072
Håndverktøy	-999
Vaktmestertjenester	-76 624
Renhold ved firmaer	-45 856
Snørydding	-776
Andre driftskostnader	-6 138
Kontor- og datarekvisita	-2 687
Andre kontorkostnader	-5 243
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 705
Øreavrunding	1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-171 952</b>



## NOTE 11

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 377
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 989
Renter bank	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	877
Andre renteinntekter	567
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>51 812</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-820 847
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-820 847</b>

## NOTE 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 543 433
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	4 920 379
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 463 812</b>

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 tidligere	-16 875
Avskrevet i år	-33 750
	118 125

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 118 125**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -33 750**

## NOTE 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	9 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 000</b>

## NOTE 16

### 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 17

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,15 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.10.29

Opprinnelig 2024

-14 552 863

Økning i år

-947 137

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-15 500 000

### **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-15 500 000**

## 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 100 kroner.

Leilighetsnr Dnb Bank ASA Første avdrag er 01/11-2029.

### **Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2030.**

9, 10, 11, 12, 21, 22	900
23, 24	900
13, 14, 15, 16, 17, 18	1 100
19, 20, 1, 2, 3, 4	1 100
5, 6, 7, 8	1 100

## NOTE 18

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1965

-373 600

### **SUM BORETTSINNSKUDD**

**-373 600**

## NOTE 19

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-5 251

### **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-5 251**



**NOTE 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	373 600
Pantelån	15 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>15 873 600</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 463 812
Tomt	33 000
<b>TOTALT</b>	<b>6 496 812</b>



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 2025, 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 2025 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Ålesund, 5. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ivar-André Norvik  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: S08RC-F1QOT-ODC9Q-NJ03U-MENEW-BB1KK



# 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."

## Ivar-andre Norvik

### Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-05 14:51:26 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: S08RC-FIQOT-ODC9Q-NJ03U-MENEW-BB1KK

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.



## 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: Styret  
Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer

Forslag til vedtak:  
Terje Vidhammer og Leif-Arne Brandal velges som protokollvitner.

### 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 105 000.

Begrunnelse fra styret:  
Økning som følge av arbeidsmengde i forbindelse med rørfornyning.



**Sak 6:** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer

**Sak 7:** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Krav til stemmer: 50% av avgitte stemmer

**Sak 8:** Valg av delegert og vara til Obos generalfors. for 1 år

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

Forslag til vedtak:  
Jan Ove Ertresvåg og Terje Vidhammer velges til henholdsvis delegert og vara.

**Sak 9:** Valg av revisor

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

Forslag til vedtak:  
Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Bakgrunn for forslag:  
Borettslag er pålagt å ha revisor. Ved å fatte vedtak nå så slipper vi en ekstraordinær generalforsamling senere i år. For øvrig se vedlagte brev fra EY.



## FULLMAKT

Andelseier: \_\_\_\_\_

gir herved fullmakt til

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

å møte på generalforsamlingen 2026 til BL Steinvågveien AL

\_\_\_\_\_  
Dato

\_\_\_\_\_  
Signatur



Shape the future  
with confidence

**EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).**

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg