



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 323 835
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Merete M. Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 642 180	1 570 353
Sum inntekter		1 642 180	1 570 353
Kostnader			
Lønnskostnad		57 807	31 948
Annen driftskostnad		861 695	1 155 926
Sum kostnader		919 501	1 187 874
Driftsresultat		722 679	382 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 474	756
Sum finansinntekter		1 474	756
Annen finanskostnad		104 358	62 705
Sum finanskostnader		104 358	62 705
Netto finans		-102 884	-61 949
Resultat før skattekostnad		619 795	320 530
Årsresultat		619 795	320 530
Totalresultat		619 795	320 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		619 795	320 530
Sum overføringer og disponeringer		619 795	320 530



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 588 818	1 588 818
Sum varige driftsmidler		1 588 818	1 588 818
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 588 818	1 588 818
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		113 118	101 043
Sum fordringer		113 118	101 043
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		303 544	83 565
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		303 544	83 565
Sum omløpsmidler		416 662	184 608
SUM EIENDELER		2 005 480	1 773 426

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		333 852	953 647
Sum opptjent egenkapital		-333 852	-953 647
Sum egenkapital		-243 852	-863 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 127 664	2 485 183
Sum annen langsiktig gjeld		2 127 664	2 485 183
Sum langsiktig gjeld		2 127 664	2 485 183
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 442	79 821
Leverandørgjeld		10 594	35 983
Annen kortsiktig gjeld		16 633	36 086
Sum kortsiktig gjeld		121 668	151 890
Sum gjeld		2 249 332	2 637 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 005 480	1 773 426



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 562206

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 323 835
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Merete M. Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 956 323 835
JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 642 180	1 570 353
Sum inntekter		1 642 180	1 570 353
Kostnader			
Lønnskostnad		57 807	31 948
Annen driftskostnad		861 695	1 155 926
Sum kostnader		919 501	1 187 874
Driftsresultat		722 679	382 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 474	756
Sum finansinntekter		1 474	756
Annen finanskostnad		104 358	62 705
Sum finanskostnader		104 358	62 705
Netto finans		-102 884	-61 949
Resultat før skattekostnad		619 795	320 530
Årsresultat		619 795	320 530
Totalresultat		619 795	320 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		619 795	320 530
Sum overføringer og disponeringer		619 795	320 530



Organisasjonsnr: 956 323 835
JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 588 818	1 588 818
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 588 818	1 588 818
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		113 118	101 043
Sum fordringer		113 118	101 043
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		303 544	83 565
Sum omløpsmidler		416 662	184 608
SUM EIENDELER		2 005 480	1 773 426
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		333 852	953 647



Sum opptjent egenkapital	-333 852	-953 647
Sum egenkapital	-243 852	-863 647
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 127 664	2 485 183
Sum annen langsiktig gjeld	2 127 664	2 485 183
Sum langsiktig gjeld	2 127 664	2 485 183
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 442	79 821
Leverandørgjeld	10 594	35 983
Annen kortsiktig gjeld	16 633	36 086
Sum kortsiktig gjeld	121 668	151 890
Sum gjeld	2 249 332	2 637 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 005 480	1 773 426



Organisasjonsnr: 956 323 835
JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2236

Johs Aarflotsg 15 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Johs Aarflotsg 15 Borettslag

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:

20. mars 2024 kl. 18:00, Steinbua i Steinvågvegen 60.

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Eiendomsskatt inn i felleskostnadene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Johs Aarflotsg 15 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Riis Halvorsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Riis Halvorsen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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 på kr. 619 795 overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 2236 Årsrapport Johs Aarflotsg 15_komplett.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52 500.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 52 500



Sak 7

Eiendomsskatt inn i felleskostnadene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Faktura for felleskostnader får et tillegg for eiendomsskatten fire måneder i året.
Eiendomsskatten skal betales i april, juni, september og november.

Eiendomsskattesedelen kommer normalt ikke før sent i februar, i år den 28., som gjør det vanskelig å få med eiendomsskatten på faktura for april.
De månedene eiendomsskatten blir fakturert mottar styret henvendelser med spørsmål om hvorfor felleskostnadene er høyere enn vanlig.

Styrets innstilling

Styret mener det vil forenkle arbeidet for styret og forretningsfører at eiendomsskatt tas inn i felleskostnadene. Det vil samtidig bli enklere for andelshaverne å forholde seg til at felleskostnadene blir på det samme beløpet hver måned.

Forslag til vedtak

Eiendomsskatt inngår som en del av felleskostnadene fra 01.07.2024

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har de siste årene bestått av tre personer. Styret ønsker å utvide styret til fire faste medlemmer. Dette for å ha flere medlemmer å fordele arbeidet på, og for å få inn medlemmer med ulike perspektiv og kompetanse.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kay Robert Brastad

Valg av 1 medlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Kari Svisdahl

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år



Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kay Robert Brastad	2022 – 2024
Nestleder	Bjørn-Erik J. Slinning	2023 – 2025
Styremedlem	Kathrine Synnes	2023 – 2025
Varamedlem	Kari Svisdahl	2023 – 2024
Varamedlem	Arne-Gunnar Thorsen	2023 – 2024

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 Johs Aarflotsg 15 Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Johs Aarflotsg 15 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956323835, og ligger i Ålesund kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 210

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.

Johs Aarflotsg 15 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Styret har i 2023 gjennomført 5 styremøter. Varamedlemmene har vært innkalt etter behov.

Utover den daglige drift av borettslaget har styret godkjent overdragelse av en leilighet.

Styret har arbeidet videre med å finne ut av muligheten for å fornye rørene fremfor å bytte ut. Dette arbeidet har tatt lengre tid enn forventet og er fremdeles ikke ferdig.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak betydelig lavere kostnader til drift- og vedlikehold i 2023.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Ålesund kommune budsjetterer med henholdsvis 34% og 37% økning på vann- og avløpsavgift. Renovasjonsavgift er i skrivende stund ikke klar.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Johs Aarflotsg 15 Borettslag.

Lån

Johs Aarflotsg 15 Borettslag har lån i Husbanken og Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 Johs Aarflotsg 15 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Johs Aarflotsg 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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:



Building a better
working world

- 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 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 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 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 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, 8. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 111XA-L5W3L-YH6E1-EKVUQ-XN00E-HDVZ3



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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-08 21:45:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T1XA-L5W3L-YH6EJ-EKVUQ-XN00E-HDV23

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 24

2236 Årsrapport Johs Aarflotsg 15_komplett.pdf



JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG ORG.NR. 956 323 835, KUNDENR. 2236

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap		Budsjett	
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		32 718	154 235	32 718	294 993
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		619 795	320 530	426 600	362 350
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	1 350 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-357 519	-1 792 048	-360 000	-362 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		262 276	-121 518	66 600	350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		294 994	32 718	99 318	295 343

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	416 662	184 608
Kortsiktig gjeld	-121 669	-151 890
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	294 993	32 718



JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG ORG.NR. 956 323 835, KUNDENR. 2236

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 642 131	1 570 352	1 664 000	1 734 000
Andre inntekter	3	49	1	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 642 180	1 570 353	1 664 000	1 734 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 207	-3 948	-5 000	-7 200
Styrehonorar	5	-50 000	-28 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-11 813	-14 500	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-600	0	0	-1 000
Forretningsførerhonorar		-79 715	-76 500	-82 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-4 750	-38 419	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-42 347	-322 369	-240 000	-243 000
Forsikringer		-61 195	-51 630	-55 200	-73 000
Kommunale avgifter	9	-312 948	-294 538	-305 200	-335 950
Energi/fyring		-28 531	-25 559	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 799	-150 638	-160 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-135 597	-181 772	-164 000	-159 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-919 501	-1 187 874	-1 141 400	-1 244 650
DRIFTSRESULTAT		722 679	382 479	522 600	489 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 474	756	0	0
Finanskostnader	12	-104 358	-62 705	-96 000	-127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-102 884	-61 949	-96 000	-127 000
ÅRSRESULTAT		619 795	320 530	426 600	362 350
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		619 795	320 530		



JOHS AARFLOTSG 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 956 323 835, KUNDENR. 2236

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 588 818	1 588 818
SUM ANLEGGSMIDLER		1 588 818	1 588 818
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		172	54
Forskuddsbetalte kostnader		112 946	100 989
Driftskonto OBOS-banken		303 544	83 565
SUM OMLØPSMIDLER		416 662	184 608
SUM EIENDELER		2 005 481	1 773 426
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 3 000		90 000	90 000
Udekket tap	14	-333 852	-953 647
SUM EGENKAPITAL		-243 852	-863 647

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 127 664	2 485 183
-------------------------	----	-----------	-----------

SUM LANGSIKTIG GJELD		2 127 664	2 485 183
-----------------------------	--	------------------	------------------

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		16 633	36 086
----------------------------------	--	--------	--------

Leverandørgjeld		10 594	35 983
-----------------	--	--------	--------

Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
--	--	---	---

Påløpte renter		15 452	5 331
----------------	--	--------	-------

Påløpte avdrag		78 990	74 490
----------------	--	--------	--------

SUM KORTSIKTIG GJELD		121 669	151 890
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 005 481	1 773 426
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	6 300 000	7 200 000
---------------	----	-----------	-----------

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Ålesund, 03.02.2024
Styret i Johs Aarflotsg 15 Borettslag

Kay Robert Brastad /s/

Kathrine Synnes /s/

Bjørn-erik J. Slinning /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 563 840
Eiendomsskatt	60 147
Hybel	18 144
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 642 131

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	49
SUM ANDRE INNTEKTER	49

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-63
Arbeidsgiveravgift	-7 144
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 207

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 750
SUM KONSULENTHONORAR	-4 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-753
Drift/vedlikehold VVS	-23 020
Drift/vedlikehold elektro	-13 138
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 460
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 975
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-42 347

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-80 228
Vann- og avløpsavgift	-153 620
Feieavgift	-4 112
Renovasjonsavgift	-74 988
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-312 948

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Container	-5 134
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 323
Driftsmateriell	-5 504
Renhold ved firmaer	-84 486
Snørydding	-18 216
Andre fremmede tjenester	-384
Kontor- og datarekvisita	-3 465
Trykksaker	-274
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
Andre kontorkostnader	-165
Bilgodtgjørelse	-413
Reisekostnader	-120
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 755
Velferdskostnader	-379
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-135 597

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 188
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	286
SUM FINANSINNTEKTER	1 474

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-32 005
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 292
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-59
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 002
SUM FINANSKOSTNADER	-104 358

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 588 818
SUM BYGNINGER	1 588 818

Tomten er kjøpt

Gnr.200/bnr.210

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

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-1 456 940
Nedbetalt tidligere	299 440
Nedbetalt i år	295 085
	-862 415

Obosbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-1 350 000
Nedbetalt tidligere	22 317
Nedbetalt i år	62 434
	-1 265 249

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 127 664
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	0
Pantelån	2 127 664
TOTALT	2 127 664

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

Bygninger	1 588 818
Tomt	0
TOTALT	1 588 818



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 23984488. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Branntilsyn	Branntilsyn vedr. pipene, en pipe i oppgang A renoverert med stål av Betongservice.
2020 - 2020	Vannlekkasje	Vannlekkasje fra vår parkeringsplass og ned i naboens bod. Reparasjon av Veidekke (asfaltkant)
2020 - 2022	Tilstrandsrapport	Tilstrandsrapport av rør tilknyttet blokka ble planlagt, skal utføres våre 2022 av Dolmen og Slamsug
2020 - 2020	Kontroll av el-anlegg	Møre-nett- Kontroll av el-anlegg i hele huset (20-årskontroll) HMS Storm elektro skal utføre både egenkontrollen hvert år og fagkontrollen hvert 5 år. Avvik reparert av Storm Elektro
2020 - 2021	Vanninntrengning	Reparasjon av vanninntrengning i kjeller i oppC gammel skade ikke forsikringssak, v Veidekke (asfaltkant)
2018 - 2018	Utskiftning lys og slukkesensorer	Skifting av lysarmatur i oppgangene med slukkesensorer i alle oppgangene + utskifting av utelamper på trapp av Storm Elektro
2017 - 2017	Utskiftning tak	Hele taket utskiftet, ingen råde eller mugg i gammelt treverk
2016 - 2016	Radommåling	Radommåling i alle 1 etg, verdier godkjent uten pålegg
2015 - 2099	Skadedyrkontroll	Rentokil Skadedyrkontroll oppstart, pågår fortsatt, ingen skadedyr registrert, fortsatt kontroll
2010 - 2010	Varmtvannstanker installert vaskekjeller	
2000 - 2000	Utbygging veranda og skifte av vinduer	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 2236 Selskapsnavn: Johs Aarflotsg 15 Borettslag

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: _____

23 av 24

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.