



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 351 924
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BL STEINVÅGVEIEN 21 AL
Forretningsadresse: 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: Mariana Mulyk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 662 943	1 589 336
Sum inntekter		1 662 943	1 589 336
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	91 280
Annen driftskostnad		704 629	671 721
Sum kostnader		784 499	763 001
Driftsresultat		878 444	826 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 627	5 827
Sum finansinntekter		20 627	5 827
Annen finanskostnad		721 516	405 593
Sum finanskostnader		721 516	405 593
Netto finans		-700 889	-399 766
Resultat før skattekostnad		177 556	426 568
Årsresultat		177 556	426 568
Totalresultat		177 556	426 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 556	426 568
Sum overføringer og disponeringer		177 556	426 568



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		6 496 812	6 496 812
Sum varige driftsmidler		6 496 812	6 496 812
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		36 933	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		36 933	25 858
Sum anleggsmidler		6 533 745	6 522 670
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		110 731	108 152
Sum fordringer		110 731	108 152
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 021 872	2 011 428
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 021 872	2 011 428
Sum omløpsmidler		2 132 603	2 119 580
SUM EIENDELER		8 666 349	8 642 250

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 320 528	6 498 084
Sum opptjent egenkapital		-6 320 528	-6 498 084
Sum egenkapital		-6 318 128	-6 495 684
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 500 000	14 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		409 622	399 330
Sum annen langsiktig gjeld		14 909 622	14 899 330
Sum langsiktig gjeld		14 909 622	14 899 330
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 790	50 984
Leverandørgjeld		1 892	187 620
Annen kortsiktig gjeld		2 173	
Sum kortsiktig gjeld		74 854	238 604
Sum gjeld		14 984 476	15 137 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 666 349	8 642 250



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 594495

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 351 924
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BL STEINVÅGVEIEN 21 AL
Forretningsadresse: 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: Mariana Mulyk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 955 351 924
BL STEINVÅGVEIEN 21 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 662 943	1 589 336
Sum inntekter		1 662 943	1 589 336
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	91 280
Annen driftskostnad		704 629	671 721
Sum kostnader		784 499	763 001
Driftsresultat		878 444	826 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 627	5 827
Sum finansinntekter		20 627	5 827
Annen finanskostnad		721 516	405 593
Sum finanskostnader		721 516	405 593
Netto finans		-700 889	-399 766
Resultat før skattekostnad		177 556	426 568
Årsresultat		177 556	426 568
Totalresultat		177 556	426 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 556	426 568
Sum overføringer og disponeringer		177 556	426 568



Organisasjonsnr: 955 351 924
BL STEINVÅGVEIEN 21 AL

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 6 496 812 6 496 812
Sum varige driftsmidler 6 496 812 6 496 812

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 36 933 25 858
Sum finansielle
anleggsmidler 36 933 25 858

Sum anleggsmidler 6 533 745 6 522 670

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 110 731 108 152
Sum fordringer 110 731 108 152

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 021 872 2 011 428
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 021 872 2 011 428

Sum omløpsmidler 2 132 603 2 119 580

SUM EIENDELER 8 666 349 8 642 250

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 400 2 400
Sum innskutt egenkapital 2 400 2 400

Opptjent egenkapital



Udekket tap	6 320 528	6 498 084
Sum opptjent egenkapital	-6 320 528	-6 498 084
Sum egenkapital	-6 318 128	-6 495 684
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 500 000	14 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	409 622	399 330
Sum annen langsiktig gjeld	14 909 622	14 899 330
Sum langsiktig gjeld	14 909 622	14 899 330
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	70 790	50 984
Leverandørgjeld	1 892	187 620
Annen kortsiktig gjeld	2 173	
Sum kortsiktig gjeld	74 854	238 604
Sum gjeld	14 984 476	15 137 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 666 349	8 642 250



Organisasjonsnr: 955 351 924
BL STEINVÅGVEIEN 21 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



BL Steinvågveien 21 AL



Generalforsamling 2024

Innkalling – Årsrapport - Regnskap





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling for BL Steinvågveien 21 AL
avholdes
torsdag 27.juni 2024 kl 18:00
hos
Frivillighetsentralen, Kirkegata 33, Ålesund

Sakliste:

Konstituering:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkalling
3. Valg av protokollvitne

4. Årsrapport og regnskap 2023
5. Godtgjørelse styre

6. Endre vedtekter
7. Si opp sikringsavtale
8. Bytte forretningsfører

Valg av tillitsvalgte:

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

Ålesund 16. juni 2024

Leif-Arne Brandal /s/
Terje Jonny Vidhammer /s/
Laura Lazar /s/
Jann Ove Ertresvåg /s/



**Innkallingen inneholder borettslaget sin årsrapport og regnskap for 2023.
Styret oppfordrer alle til å lese gjennom hele heftet.**

Hvem kan delta på generalforsamlingen (borettslaglova §§ 7-2 og 7-3):

- Alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framleggs-, tale- og røysterett. Andelseigarens ektemake, sambuar eller ein annan medlem av andelseigarens husstand har rett til å vere til stades og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsførar og leigar av bustad i laget har rett til å vere til stades i generalforsamlinga og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere til stades om ikkje det er openbert unødvendig, eller dei har gyldig forfall.
- Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.
- Kvar andelseigar kan ta med ein rådgivar til generalforsamlinga. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillet det.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif-Arne Brandal
Styremedlem	Jann Ove Ertresvåg
Styremedlem	Laura Lazar
Styremedlem	Terje Jonny Vidhammer
Varamedlem	Bertil Nystrøm Riise
Varamedlem	Jørgen Stavseng

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jann Ove Ertresvåg

Varadelegert

Terje Jonny Vidhammer

Generelle opplysninger om BL Steinvågveien 21 AL

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

BL Steinvågveien 21 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955351924, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 471

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 Steinvågveien 21 AL 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.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



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

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert med ca 10 % økning.

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 BL Steinvågveien 21 AL.

Lån

BL Steinvågveien 21 AL har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 ca 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 Steinvågveien 21 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BL Steinvågveien 21 AL 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 avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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, 5. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Perneeo document key: 7MSVP-KY6ZH-P7LGG-CSFIL-K0AJ2-XBZGW



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 880 976	1 454 536	1 880 976	2 057 749
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	177 556	426 569	48 330	7 946
Innsk. øremerk. bankkto	-783	-128	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	176 773	426 441	48 330	7 946
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 057 749	1 880 976	1 929 306	2 065 695
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 132 603	2 119 580		
Kortsiktig gjeld	-74 854	-238 604		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 057 749	1 880 976		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 632 648	1 554 336	1 633 000	1 732 000
Andre inntekter	3	30 295	35 000	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 662 943	1 589 336	1 668 000	1 767 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-11 280	-9 870	-10 364
Styrehonorar	5	-70 000	-80 000	-70 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-8 960	-8 296	-9 000	-9 450
Forretningsførerhonorar		-75 958	-73 028	-75 000	-78 750
Konsulenthonorar	7	-5 500	-1 320	-15 000	-15 750
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 040
Drift og vedlikehold	8	-27 499	-46 532	-120 000	-126 000
Forsikringer		-59 887	-56 045	-75 000	-78 750
Kommunale avgifter	9	-266 732	-252 192	-266 000	-279 300
Energi/fyring		-28 495	-14 492	-30 000	-31 500
TV-anlegg/bredbånd		-150 470	-139 103	-163 000	-163 000
Andre driftskostnader	10	-76 328	-75 914	-83 000	-87 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-784 499	-763 001	-920 670	-960 054
DRIFTSRESULTAT		878 444	826 335	747 330	806 946
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 627	5 827	0	0
Finanskostnader	12	-721 516	-405 593	-699 000	-799 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-700 889	-399 766	-699 000	-799 000
ÅRSRESULTAT		177 556	426 569	48 330	7 946
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		177 556	426 569		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 463 812	6 463 812
Tomt		33 000	33 000
Miljøbankkonto, øremerket		36 933	25 858
SUM ANLEGGSMIDLER		6 533 745	6 522 670
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		80 731	73 152
Andre kortsiktige fordringer	14	30 000	35 000
Driftskonto OBOS-banken		1 587 457	1 588 448
Sparekonto OBOS-banken		434 415	422 980
SUM OMLØPSMIDLER		2 132 603	2 119 580
SUM EIENDELER		8 666 349	8 642 250

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

Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-6 320 528	-6 498 084
SUM EGENKAPITAL		-6 318 128	-6 495 684

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 500 000	14 500 000
Borettsinnskudd	17	373 600	373 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	36 022	25 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 909 622	14 899 330

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 892	187 620
Påløpte renter		70 790	50 984
Påløpte kostnader		2 173	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 854	238 604

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 666 349	8 642 250
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	16 373 600	16 373 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 03.06.2024
Styret i BL Steinvågveien 21 AL

Leif-Arne Brandal

Jann Ove Ertresvåg Laura Lazar

Terje Jonny Vidhammer

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 597 320
Garasjeleie	32 448
Parkeringsleie	2 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 632 648

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie av antenneplass	30 295
SUM ANDRE INNETEKTER	30 295

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870
------------------------------	---------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 960.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-5 500
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 811
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 688
-----------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-27 499
---------------------------------	----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-68 648
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-150 699
-----------------------	----------

Feieavgift	-1 645
------------	--------

Renovasjonsavgift	-45 740
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-266 732
-------------------------------	-----------------

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

Container	-6 215
Verktøy og redskaper	-1 499
Vaktmestertjenester	-31 492
Renhold ved firmaer	-24 233
Snørydding	-858
Andre fremmede tjenester	-4 757
Trykksaker	-1 513
Andre kontorkostnader	-3 332
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 328

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 409
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 218
SUM FINANSINTEKTER	20 627

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-719 659
Renter på leverandørgjeld	-1 857
SUM FINANSKOSTNADER	-721 516

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1965 for kr 33 000.

Gnr.200/bnr.471

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Leie av antenneplass	30 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 000

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -15 500 000

Nedbetalt tidligere 1 000 000

Nedbetalt i år 0

-14 500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-14 500 000



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 forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 01/05-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2026	
9, 10, 11, 12, 21, 22		1 200
23, 24		1 200
7, 8		1 400
1, 2, 3, 4, 5, 6		1 450
13, 14, 15, 16, 17, 18		1 450
19, 20		1 450

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1965	-373 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-373 600

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-36 022
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-36 022

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	373 600
Pantelån	14 500 000
TOTALT	14 873 600

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 463 812
Tomt	33 000
TOTALT	6 496 812

Annen informasjon om borettslaget



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120016. 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

2024	Innstallert fiber-nett	
2015 - 2016	Innglassing av balkonger	<ul style="list-style-type: none">- Eksisterende verandaer ble delvis fjernet og utvidet.- Alle balkonger ble glasset inn og hele sydfasaden har fått klimaskjerm- Tidligere yttervegg, balkongdører og vindu på sydsiden har fått malingsvedlikehold- Synlige betongskader ble behandlet.- Brannvarslingsanlegg er oppgradert.
		Hovedentreprenør: Balco AS
2014 - 2014	Skiftet sikringsskap i kjeller	
2012 - 2013	Skiftet vannrørene i borettslaget	<ul style="list-style-type: none">- Skiftet hovedvannrørene (stigerør) til alle leilighetene.- Skiftet vinduene i trappeoppgangene
2011 - 2011	Skiftet hovedvannledning og låssystem	Skiftet hovedvannledning fra Ivar Aasensgate.
2009 - 2009	Skiftet garasjeporter	Utført av Rune Strømsheim
2002 - 2002	Rehabilitering fasader nord, vest og øst	Maling trapperekker, trapperomvegg utv. Betongreparasjon Utbedring sprekker i betong



Sakliste med forslag til vedtak:

Sak 1:

Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Leif-Arne Brandal velges som møteleder

Sak 2:

Godkjenning av møteinnkalling

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkalling godkjennes.

Sak 3:

Valg av 2 protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Terje Vidhammer og Leif-Arne Brandal velges som protokollvitner.



Sak 4:

Årsrapport og regnskap 2023

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og regnskap 2023 godkjennes.
Årets resultat overføres til egenkapital.

Sak 5:

Godtgjørelse styret 2023

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

Godtgjørelse styre foreslås fastsatt til kr 70 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 70 000.



Sak 6:

Endre vedtekter

Forslag fremmet av: Leif-Arne Brandal
Krav til flertall: 2/3 av avgitte stemmer

For å ha nøytrale vedtekter som ikke binder oss til en bestemt forretningsfører, foreslås vedtektene endret.

Innstilling fra styret:

Flertallet ber om at forslaget ikke godkjennes.
Mindretallet ber om at vedtekter endres som forslag nedenfor.

Forslag til endring av vedtekter:
Tekst som legges til i rødt. Tekst som slettes er overstreket.

"Vedtektene gjelder for BL Steinvågveien 21 AL org nr. 955 351 924
~~tilknyttet OBOS BBL~~
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. oktober 1965, sist
endret den 7. april 2022.

~~1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold~~

~~(1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i den kommunen borettslagets forretningsfører har forretningsadresse. og har forretningskontor i Ålesund kommune.~~

{ Kommentar: Det er et krav etter borettslagsloven § 2-2 (1) nr. 2 at det skal fremgå av borettslagets vedtekter hvor laget har sitt forretningskontor. I praksis i dag, betyr dette forretningsføres forretningsadresse. For å unngå å skrive en spesifikk kommune, så foreslås å skrive som nevnt over. }

~~(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS BBL. OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører."~~

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

~~(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.~~ Bare fysiske personer (enkeltpersoner) som er andelseiere i OBOS BBL kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

{ Kommentar: Det er ikke noe krav om at det skal fremgå av borettslagets vedtekter at borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag. I praksis er det tilstrekkelig etter borettslagsloven § 1-3 (1) at det følger av borettslagets vedtekter at andelseierne i borettslaget skal være andelseiere i OBOS BBL. Borettslagets vedtekter punkt 12-1 (2) inneholder boligbyggelagets vedtektsveto i tråd med borettslagsloven § 7-12. Så lenge kravet om å være andelseier i OBOS BBL og reglene om forkjøpsrett i praksis beholdes som i dag, er det mulig å foreta de endringer av vedtektene som foreslås uten å stride med boligbyggelagets vedtektsveto. }

**Sak 7:**

Si opp garantert betaling / sikringsavtale Obos Factoring AS

Forslag fremmet av: Leif-Arne Brandal
Krav til flertall: 2/3 av avgitte stemmer

Innstilling fra styret:

Flertallet ber om at forslaget ikke godkjennes.
Mindretallet ber om at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak:

GF sier opp avtale med Obos Factoring AS om sikringsavtale / garantert betaling.

Bakgrunn for forslag:

Si opp avtale med Obos Factoring AS om garantert betaling / sikringsavtale.
Avtalen har intill 2024 vært kostnadsfri, men koster fra og med 2024 kr 10.000 pr år.

Dvs, avtalen har en kostnad på 0,3% av felleskostnader (1,6 mill kr * 0,3%) som per nå utgjør kr 4800 pr år. Men så har OF as innført en minimumssum på kr 10 000 kr pr år.

Ingen inkassosaker er registrert fra 2022 til dags dato.

Sak 8:

Bytte forretningsfører
Sak utgår om sak 6 ikke er vedtatt.

Forslag fremmet av: Leif-Arne Brandal
Krav til flertall: 50% av avgitte stemmer

Innstilling fra styret:

Flertallet ber om at forslaget ikke godkjennes.
Mindretallet ber om at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak:

BL Steinvågvegen 21 AL bytter forretningsfører fra Obos EF til Solibo.

Bakgrunn for forslag:

Innhentet tilbud på alternativ forretningsfører.

Forretningsfører	Honorar	Revisjon	Total
Obos EF AS	77 810	9 498	87 308
Solibo AS	58 780	7 725	66 505
		Differanse	20 803



Sak 9:

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

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

Forslag til vedtak:

Sak 10:

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

Forslag til vedtak:

Sak 11:

Valg av delegert og vara til Obos generalforsamling for 1 år

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

Forslag til vedtak:

Jann Ove Ertresvåg velges som delegert
Terje Jonny Vidhammer velges som vara





