



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 362 039
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

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, 28.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 500 136	1 366 552
Sum inntekter		1 500 136	1 366 552
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		664 131	765 385
Sum kostnader		709 771	811 025
Driftsresultat		790 365	555 527
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 040	5 288
Sum finansinntekter		18 040	5 288
Annen finanskostnad		455 569	272 008
Sum finanskostnader		455 569	272 008
Netto finans		-437 529	-266 720
Resultat før skattekostnad		352 836	288 807
Årsresultat		352 836	288 807
Totalresultat		352 836	288 807
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		352 836	288 807
Sum overføringer og disponeringer		352 836	288 807



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		7 703 418	7 703 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 750	78 750
Sum varige driftsmidler		7 782 168	7 782 168
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 473	26 936
Sum finansielle anleggsmidler		38 473	26 936
Sum anleggsmidler		7 820 641	7 809 104
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		70 799	63 327
Sum fordringer		70 799	63 327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 326	1 293 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 326	1 293 787
Sum omløpsmidler		1 435 125	1 357 114
SUM EIENDELER		9 255 766	9 166 218



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		593 943	241 107
Sum opptjent egenkapital		593 943	241 107
Sum egenkapital		596 043	243 207
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 474 027	8 744 810
Øvrig langsiktig gjeld		114 924	104 202
Sum annen langsiktig gjeld		8 588 951	8 849 012
Sum langsiktig gjeld		8 588 951	8 849 012
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 194	55 978
Leverandørgjeld		6 578	18 021
Sum kortsiktig gjeld		70 772	73 999
Sum gjeld		8 659 723	8 923 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 255 766	9 166 218



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370413

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 362 039
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BL JOHS AARFLOTSGATE 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 955 362 039
BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 500 136	1 366 552
Sum inntekter		1 500 136	1 366 552
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		664 131	765 385
Sum kostnader		709 771	811 025
Driftsresultat		790 365	555 527
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 040	5 288
Sum finansinntekter		18 040	5 288
Annen finanskostnad		455 569	272 008
Sum finanskostnader		455 569	272 008
Netto finans		-437 529	-266 720
Resultat før skattekostnad		352 836	288 807
Årsresultat		352 836	288 807
Totalresultat		352 836	288 807
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		352 836	288 807
Sum overføringer og disponeringer		352 836	288 807



Organisasjonsnr: 955 362 039
BL JOHS AARFLOTSGATE 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		7 703 418	7 703 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 750	78 750
Sum varige driftsmidler		7 782 168	7 782 168
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 473	26 936
Sum finansielle anleggsmidler		38 473	26 936
Sum anleggsmidler		7 820 641	7 809 104
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		70 799	63 327
Sum fordringer		70 799	63 327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 326	1 293 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 326	1 293 787
Sum omløpsmidler		1 435 125	1 357 114
SUM EIENDELER		9 255 766	9 166 218

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100



Sum innskutt egenkapital	2 100	2 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	593 943	241 107
Sum opptjent egenkapital	593 943	241 107
Sum egenkapital	596 043	243 207
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 474 027	8 744 810
Øvrig langsiktig gjeld	114 924	104 202
Sum annen langsiktig gjeld	8 588 951	8 849 012
Sum langsiktig gjeld	8 588 951	8 849 012
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	64 194	55 978
Leverandørgjeld	6 578	18 021
Sum kortsiktig gjeld	70 772	73 999
Sum gjeld	8 659 723	8 923 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 255 766	9 166 218



Organisasjonsnr: 955 362 039
BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6487

BL Johs Aarflotsgate 21 AL



Velkommen til årsmøte i BL Johs Aarflotsgate 21 AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mars 2024 kl. 17:00, OBOS lokaler, Ystenesgata 6b.

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. Vedtektsendring 8-1 Styret
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BL Johs Aarflotsgate 21 AL



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges under møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste hvor eventuelle fullmakter er registrert. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste 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
Velges under 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 overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 6487 Årsrapport.pdf

Sak 6

Vedtektendring 8-1 Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ifølge vedtektene til borettslaget så skal styret bestå av en styreleder og fire medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret mener dette er for mye og fremmer forslag om å redusere antall styremedlemmer til 2.

I vedtektene punkt 8-1 (1) står det:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire medlemmer med to varamedlemmer."

Dette foreslås endre til ny tekst i 8-1(1):

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to medlemmer med to varamedlemmer."

Styrets innstilling



Styret forslår å endre krav på antall medlemmer til 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Punkt 8-1(1) i vedtektene endres til: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to medlemmer med to varamedlemmer."

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Saken endres til valg av et styremedlem dersom sak 6 godkjennes.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år



Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Peter Rindal	Johs. Aarflots Gate 21 C
Styremedlem	Odd Arne Nikolaisen	Johs. Aarflots Gate 21 C
Styremedlem	Rikard Bruås Olsen	Johs. Aarflots Gate 21 C
Styremedlem	Martinus Tingvoll	Johs. Aarflots Gate 21 B
Styremedlem	Terje Vedeld	Johs. Aarflotsgate 21 B
Varamedlem	Paul Sveinung Farstad	Johs. Aarflotsgate 21 A
Varamedlem	Jubencia Anyango Nygård	Johs. Aarflots Gate 21 A
Varamedlem	Per Arne Orloff	Johs. Aarflots Gate 21 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Odd Arne Nikolaisen Johs. Aarflots Gate 21 C

Varadelegert

Hans Peter Rindal Johs. Aarflots Gate 21 C

Vibbo

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

Generelle opplysninger om BL Johs Aarflotsgate 21 AL

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

200 212

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

BL Johs Aarflotsgate 21 AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Styret har gjennomført 6 styremøter og behandlet 20 saker. Samt daglig administrative oppgaver.

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.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning på 10% da kommunen ikke hadde kommet ut med noe tall på budsjetterings tidspunktet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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 Johs Aarflotsgate 21 AL.

Lån

BL Johs Aarflotsgate 21 AL har lån i Sparebanken Møre.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,04 %. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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 5 % 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 Johs Aarflotsgate 21 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BL Johs Aarflotsgate 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 avgje 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, 13. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 2F4Z4-X1A86-YS6B-XFDNG-EV87N-S0Z3B



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

2024-02-13 22:01:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2F4Z4-X1A86-YS6I3-XFDNG-EV87N-50Z3B

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>

12 av 24

6487 Årsrapport.pdf



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

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.		1 283 115	1 326 009	1 283 115	1 364 353
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		352 836	288 807	291 660	348 569
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-270 783	-331 567	-298 000	-261 000
Innsk. øremerk. bankkto		-815	-134	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		81 238	-42 894	-6 340	87 569
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 364 353	1 283 115	1 276 775	1 451 923

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 435 125	1 357 114
Kortsiktig gjeld	-70 772	-73 999
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 364 353	1 283 115



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 500 136	1 366 552	1 510 000	1 606 409
SUM DRIFTSINNEKTER		1 500 136	1 366 552	1 510 000	1 606 409
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-8 594	-7 958	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-66 468	-63 900	-65 500	-70 000
Konsulenthonorar	6	-3 627	-3 478	-4 000	-4 000
Kontingenter		-4 200	-4 200	-4 200	-4 200
Drift og vedlikehold	7	-10 454	-158 155	-100 000	-40 000
Forsikringer		-106 062	-99 265	-106 000	-116 600
Kommunale avgifter	8	-241 333	-227 025	-243 000	-264 900
Energi/fyring		-24 835	-22 830	-25 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 267	-117 873	-125 000	-137 000
Andre driftskostnader	9	-69 291	-60 702	-62 500	-53 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-709 771	-811 025	-789 340	-768 840
DRIFTSRESULTAT		790 365	555 527	720 660	837 569
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 040	5 288	3 000	18 000
Finanskostnader	11	-455 569	-272 008	-432 000	-507 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-437 529	-266 720	-429 000	-489 000
ÅRSRESULTAT		352 836	288 807	291 660	348 569
Til opptjent egenkapital		352 836	241 107		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	47 700		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 631 313	7 631 313
Tomt		72 105	72 105
Andre varige driftsmidler	13	78 750	78 750
Miljøbankkonto, øremerket		38 473	26 936
SUM ANLEGGSMIDLER		7 820 641	7 809 104
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		70 799	63 327
Driftskonto OBOS-banken		885 849	827 906
Sparekonto OBOS-banken		478 477	465 881
SUM OMLØPSMIDLER		1 435 125	1 357 114
SUM EIENDELER		9 255 766	9 166 218

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

Innskutt egenkapital 21 * 100	2 100	2 100
Opptjent egenkapital	593 943	241 107
SUM EGENKAPITAL	596 043	243 207

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 474 027	8 744 810
Borettsinnskudd	15	77 400	77 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	37 524	26 802
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 588 951	8 849 012

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		6 578	18 021
Påløpte renter		43 701	32 249
Påløpte avdrag		20 493	23 729
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 772	73 999

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 255 766	9 166 218
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	17	12 077 400	12 077 400
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 08.02.2024
Styret i BL Johs Aarflotsgate 21 AL

Hans Peter Rindal /s/

Odd Arne Nikolaisen /s/

Rikard Bruås Olsen /s/

Martinus Tingvoll /s/

Terje Vedeld /s/

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 254 444
Kabel-TV	104 076
Felleskostnader	79 416
Trappevask	48 132
Leie	11 568
LEIE HYBEL	11 232
Strøm vaskemaskin	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 511 868

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

LEIE HYBEL	-11 232
Strøm vaskemaskin	-500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 500 136

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 594.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 627
SUM KONSULENTHONORAR	-3 627

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-3 467
Drift/vedlikehold elektro	-3 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 643
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 454

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-78 780
Kommunale avgifter	-162 553
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-241 333

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 703
Renhold ved firmaer	-38 498
Snørydding	-407
Gressklipping	-10 618
Andre fremmede tjenester	-292
Trykksaker	-992
Andre kontorkostnader	-88
Porto	-420
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-844
Bank- og kortgebyr	-2 421
Velferdskostnader	-6 310
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 291

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 629
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 411
SUM FINANSINNTEKTER	18 040

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-455 569
SUM FINANSKOSTNADER	-455 569

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Gnr.200/bnr.212

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,04 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-12 000 000
Nedbetalt tidligere	3 255 190
Nedbetalt i år	270 783
	-8 474 027
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 474 027

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-77 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-77 400

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-37 524
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-37 524

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	77 400
Pantelån	8 474 027
Påløpte avdrag	20 493
TOTALT	8 571 920

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

Bygninger	7 631 313
Tomt	72 105
TOTALT	7 703 418

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.03.24

Selskapsnummer: 6487 Selskapsnavn: BL Johs Aarflotsgate 21 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.