



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 345 492	1 340 440
Sum inntekter		1 345 492	1 340 440
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		566 155	578 584
Sum kostnader		611 795	624 224
Driftsresultat		733 697	716 216
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		999	2 461
Sum finansinntekter		999	2 461
Annen finanskostnad		172 384	206 843
Sum finanskostnader		172 384	206 843
Netto finans		-171 385	-204 382
Ordinært resultat før skattekostnad		562 312	511 834
Ordinært resultat etter skattekostnad		562 312	511 834
Årsresultat		562 312	511 834
Totalresultat		562 312	511 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		562 312	511 834
Sum overføringer og disponeringer		562 312	511 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 782 168	7 782 168
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 174	1 110
Sum fordringer		1 174	1 110
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 377 268	1 197 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 377 268	1 197 465
Sum omløpsmidler		1 378 442	1 198 576
SUM EIENDELER		9 160 610	8 980 743

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		47 700	610 013
Sum opptjent egenkapital		-47 700	-610 013
Sum egenkapital		-45 600	-607 913
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 076 377	9 443 562
Øvrig langsiktig gjeld		77 400	77 400
Sum annen langsiktig gjeld		9 153 777	9 520 962
Sum langsiktig gjeld		9 153 777	9 520 962
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 874	44 549
Leverandørgjeld			23 145
Annen kortsiktig gjeld		6 559	
Sum kortsiktig gjeld		52 433	67 694
Sum gjeld		9 206 210	9 588 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 160 610	8 980 743



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251573

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 955 362 039
BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 345 492	1 340 440
Sum inntekter		1 345 492	1 340 440
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		566 155	578 584
Sum kostnader		611 795	624 224
Driftsresultat		733 697	716 216
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		999	2 461
Sum finansinntekter		999	2 461
Annen finanskostnad		172 384	206 843
Sum finanskostnader		172 384	206 843
Netto finans		-171 385	-204 382
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		562 312	511 834
Årsresultat		562 312	511 834
Totalresultat		562 312	511 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		562 312	511 834
Sum overføringer og disponeringer		562 312	511 834



Organisasjonsnr: 955 362 039
BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 782 168	7 782 168
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 174	1 110
Sum fordringer		1 174	1 110
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 377 268	1 197 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 377 268	1 197 465
Sum omløpsmidler		1 378 442	1 198 576
SUM EIENDELER		9 160 610	8 980 743
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	47 700	610 013
Sum opptjent egenkapital	-47 700	-610 013
Sum egenkapital	-45 600	-607 913
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 076 377	9 443 562
Øvrig langsiktig gjeld	77 400	77 400
Sum annen langsiktig gjeld	9 153 777	9 520 962
Sum langsiktig gjeld	9 153 777	9 520 962
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 874	44 549
Leverandørgjeld		23 145
Annen kortsiktig gjeld	6 559	
Sum kortsiktig gjeld	52 433	67 694
Sum gjeld	9 206 210	9 588 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 160 610	8 980 743



Organisasjonsnr: 955 362 039
BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

BL Johs Aarfløtsgate 21 AL

27. april 2022

Selskapsnummer: 6487





Velkommen til årsmøte i BL Johs Aarflotsgate 21 AL

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

Dato for årsmøtet:

27. april 2022 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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BL Johs Aarflotsgate 21 AL



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6487 Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

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 4

Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtaksendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Odd Arne Nikolaisen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Laurentze Riise
- Per Strande
- Terje Vedeld

Sak 6

Valgkomite

Varamedlem velges som valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Varamedlem 2
- Varamedlem 3
- Varamedlen 1



Sak 7

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Styrets leder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Styrets nestleder



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hans Peter Rindal Johs. Aarflots Gate 21 C

Varadelegert

Odd Arne Nikolaisen Johs. Aarflots Gate 21 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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 med følgende adresse:

Johs. Aarflots Gate 21 A-C

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Styret har hatt 6 styremøter og behandlet 38 saker.

Styret har gjennomført HMS kontroll der det var avdekket noen avvik, det har også vært skiftet røykvarslere i oppgangene.

Hekken på sørsiden ble trimmet ned av Maric gartnerservice.

Avtalen med Adea rengjøring er blitt sagt opp og dem vil avslutte mars 2023, det vil bli skrevet ny avtale med aservice som da vil ta over.

Økonomi: Viser til vedlagt regnskap



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 345 492,-.
Dette er litt høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 611 795,-.
Dette er litt lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forbruk for drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 562 312,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 326 009,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader samt kr 100 000,- for utbedring av lamper ol i fellesareal.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kostnader knyttet til vann, avløp og renovasjon er økt med 5% fra årets forbruk. Eiendomsskatten er økt med 3%.

Energikostnader

Energikostnader har vi økt med kr 5 000,- da borettslaget historisk har hatt høyere energi kostnader enn budsjettet. Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9 644,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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. 31.12.21 var 2,04 %. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er justert opp 1,5% fra 01.07.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 4. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 130 882	964 614	1 130 882	1 326 009
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		562 312	511 834	524 460	418 260
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-367 185	-345 567	-368 000	-365 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		195 127	166 267	156 460	53 260
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 326 009	1 130 882	1 287 342	1 379 269
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 378 442	1 198 576		
Kortsiktig gjeld		-52 433	-67 694		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 326 009	1 130 882		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 345 492	1 340 440	1 339 000	1 364 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 345 492	1 340 440	1 339 000	1 364 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 358	-6 689	-6 900	-7 500
Forretningsførerhonorar		-62 135	-60 920	-63 000	-63 500
Konsulenthonorar	6	-2 419	-11 308	0	-3 000
Kontingenter		-4 200	-4 200	-4 200	-4 200
Drift og vedlikehold	7	-16 872	-7 777	-30 000	-140 000
Forsikringer		-89 621	-84 143	-87 000	-93 500
Kommunale avgifter	8	-205 609	-230 066	-226 000	-214 000
Energi/fyring		-25 016	-26 777	-20 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 312	-103 171	-103 200	-114 500
Andre driftskostnader	9	-42 614	-43 533	-63 600	-53 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-611 795	-624 224	-649 540	-764 740
DRIFTSRESULTAT		733 697	716 216	689 460	599 260
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	999	2 461	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-172 384	-206 843	-168 000	-184 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-171 385	-204 382	-165 000	-181 000
ÅRSRESULTAT		562 312	511 834	524 460	418 260
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		562 312	511 834		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 631 313	7 631 313
Tomt	13	72 105	72 105
Andre varige driftsmidler	14	78 750	78 750
SUM ANLEGGSMIDLER		7 782 168	7 782 168
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 174	1 110
Driftskonto OBOS-banken		915 255	736 451
Sparekonto OBOS-banken		462 013	461 014
SUM OMLØPSMIDLER		1 378 442	1 198 576
SUM EIENDELER		9 160 610	8 980 743

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

Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Udekket tap	15	-47 700	-610 013
SUM EGENKAPITAL		-45 600	-607 913

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 076 377	9 443 562
Borettsinnskudd	17	77 400	77 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 153 777	9 520 962

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	23 145
Påløpte renter		15 778	14 364
Påløpte avdrag		30 096	30 185
Annen kortsiktig gjeld	18	6 559	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 433	67 694

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 160 610	8 980 743
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	12 077 400	12 077 400
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 31.03.2022
Styret i BL Johs Aarflotsgate 21 AL

Hans Peter Rindal /s/

Odd Arne Nikolaisen /s/

Martinus Tingvoll /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 099 800
Kabel-TV	104 076
Tillegg felleskostn.	79 416
Rengjøring Aservice	48 132
Leie	11 568
Leie Hybel	11 232
Strøm vaskemaskin	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 357 224

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie Hybel	-11 232
Strøm vaskemaskin	-500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 345 492

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 358.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
SUM KONSULENTHONORAR	-2 419

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-6 759
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 844
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 269
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 872

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-72 972
Kommunale avgifter	-132 637
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-205 609

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 788
Driftsmateriell	-1 020
Renhold ved firmaer	-28 884
Snørydding	-1 000
Trykksaker	-1 218
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-234
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 614

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	999
SUM FINANSINTEKTER	999

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-172 384
SUM FINANSKOSTNADER	-172 384

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**TOMT**

Opprinnelig tomteverdi 1949	17 360
Kjøp av parsell i 1990	54 745
SUM TOMT	72 105

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

ENERGIAVREGNING

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,04 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012 -12 000 000

Nedbetalt tidligere 2 556 438

Nedbetalt i år 367 185

-9 076 377**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -9 076 377**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -77 400

SUM BORETTSINNSKUDD -77 400

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -6 559

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -6 559

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 77 400

Pantelån 9 076 377

Påløpte avdrag 30 096

TOTALT 9 183 873

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 7 631 313

Tomt 72 105

TOTALT 7 703 418



Annem informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2008	Full fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering med utvendig isolering og Steni fasadekledning. - Riving av gamle balkonger samt levering og montering av nye større balkonger. - Bygging av terrasser for leiligheter i kjelleretasje. - Montering av nye vinduer og terrassedør for leiligheter i kjelleretasje. Entreprenør: Ålesund Bygg AS.
2001	Oppdatering av EL-anlegg	- Lagt nye EL-kabler fra trafokiosk og fram til inntaksskap i alle oppganger. - Montert stige kabler fra inntaksskap og fram til sikringsskap i alle leiligheter. Entreprenør: Per Slinning AS.
1997	Utskifting av vinduer og balkongdører	- Nye vinduer av vinyl med 2-lags energiglass - Nye balkongdører i vinyl med 2-lags energiglass Leverert 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 stakeum og fram til kommunal avløpsledning i Steinvågevegen. Entreprenør: Kjell Årseth AS
1978	Utskifting vannledning	- Utskifting av galvanisert vannledning fra innvendig stoppekran og fram til kommunale ledning i Steinvågevegen Entreprenør: Kjell Årseth AS



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 27.04.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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