



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 955362039

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 619 220	1 611 400
Sum inntekter		1 619 220	1 611 400
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		959 343	1 016 823
Sum kostnader		1 004 983	1 062 463
Driftsresultat		614 236	548 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 401	22 637
Sum finansinntekter		20 401	22 637
Annen finanskostnad		445 597	478 585
Sum finanskostnader		445 597	478 585
Netto finans		-425 196	-455 948
Resultat før skattekostnad		189 040	92 989
Årsresultat		189 040	92 989
Totalresultat		189 040	92 989
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		189 040	92 989
Sum overføringer og disponeringer		189 040	92 989



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		14 364	6 300
Sum finansielle anleggsmidler		14 364	6 300
Sum anleggsmidler		7 796 532	7 788 468
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 642	72 671
Sum fordringer		41 642	72 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 715	1 183 015
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 715	1 183 015
Sum omløpsmidler		1 345 357	1 255 686
SUM EIENDELER		9 141 889	9 044 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		875 971	686 932
Sum opptjent egenkapital		875 971	686 932
Sum egenkapital		878 071	689 032
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 940 387	8 202 750
Øvrig langsiktig gjeld		89 653	81 778
Sum annen langsiktig gjeld		8 030 040	8 284 528
Sum langsiktig gjeld		8 030 040	8 284 528
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 719	62 352
Leverandørgjeld		200 058	8 242
Sum kortsiktig gjeld		233 777	70 594
Sum gjeld		8 263 818	8 355 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 141 889	9 044 153



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 330462

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.03.2026



Organisasjonsnr: 955 362 039
BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 619 220	1 611 400
Sum inntekter		1 619 220	1 611 400
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		959 343	1 016 823
Sum kostnader		1 004 983	1 062 463
Driftsresultat		614 236	548 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 401	22 637
Sum finansinntekter		20 401	22 637
Annen finanskostnad		445 597	478 585
Sum finanskostnader		445 597	478 585
Netto finans		-425 196	-455 948
Resultat før skattekostnad		189 040	92 989
Årsresultat		189 040	92 989
Totalresultat		189 040	92 989
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		189 040	92 989
Sum overføringer og disponeringer		189 040	92 989



Organisasjonsnr: 955 362 039
BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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		14 364	6 300
Sum finansielle anleggsmidler		14 364	6 300
Sum anleggsmidler		7 796 532	7 788 468
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 642	72 671
Sum fordringer		41 642	72 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 715	1 183 015
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 715	1 183 015
Sum omløpsmidler		1 345 357	1 255 686
SUM EIENDELER		9 141 889	9 044 153

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	875 971	686 932
Sum opptjent egenkapital	875 971	686 932
Sum egenkapital	878 071	689 032
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 940 387	8 202 750
Øvrig langsiktig gjeld	89 653	81 778
Sum annen langsiktig gjeld	8 030 040	8 284 528
Sum langsiktig gjeld	8 030 040	8 284 528
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 719	62 352
Leverandørgjeld	200 058	8 242
Sum kortsiktig gjeld	233 777	70 594
Sum gjeld	8 263 818	8 355 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 141 889	9 044 153



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



Årsmøte 2026

Innkalling

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 2026 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av revisor
7. Brannvarsling
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Mathias Olsbø er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste samt med eventuelle fullmakter. Listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



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. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning for BL Johs Aarflotsgate 21 AL (1).pdf

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS som borettslagets revisor. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsinformasjon, herunder personopplysninger og opplysninger innhentet etter hvitvaskingslovgivningen, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å gjennomføre overføringen.

Sak 7

Brannvarsling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I Borettslaget er brannvarsling (røykvarsling) opp til hver enkelt å påse at røykvarsler indikator virker som den skal, derfor har styret innhentet anbud på trådløst brannvarslingsanlegg som blir installert i hver leilighet og fellesareal.

Styrets innstilling

Styret ønsker at årsmøte tar stilling til om vi skal ta kostnaden for å øke brannsikkerheten i borettslaget i 2026.

Forslag til vedtak

Styret går videre med nytt brannvarslingsanlegg.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Johan Helseth



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Odd Einar Rødseth

Sak 10

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:

- Odd Arne Nikolaisen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bente Olsvik Rødseth



**BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL
ORG.NR. 955362039, KLIENTNR. 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 185 092	1 364 353
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		189 040	92 989
Tillegg for nye langsiktige lån	14	7 966 817	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-8 229 180	-271 277
Innsk. øremerk. bankkto		-189	-973
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-73 512	-179 261
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 111 580	1 185 092
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 345 357	1 255 686
Kortsiktig gjeld		-233 777	-70 594
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 111 580	1 185 092



**BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL
ORG.NR. 955362039, KLIENTNR. 6487**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 610 208	1 572 450	1 616 000	1 750 659
Ladeinntekter elbil		9 012	477	0	0
Andre inntekter		0	38 473	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 619 220	1 611 400	1 616 000	1 750 659
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 748	-9 110	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-73 238	-69 893	-74 000	-77 330
Konsulenthonorar		-6 989	-24 456	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-287 223	-213 833	-40 000	-120 000
Forsikringer		-138 081	-156 856	-140 000	-156 800
Kommunale avgifter	7	-142 524	-292 331	-321 000	-353 100
Energi/fyring	8	-30 820	-29 796	-24 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 022	-140 944	-147 000	-177 000
Andre driftskostnader	9	-93 699	-79 605	-58 000	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 004 983	-1 062 463	-870 000	-1 075 530
DRIFTSRESULTAT		614 236	548 937	746 000	675 129
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 401	22 637	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-445 597	-478 585	-463 000	-425 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-425 196	-455 948	-443 000	-405 000
ÅRSRESULTAT		189 040	92 989	303 000	270 129
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		189 040	92 989		



BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL
ORG.NR. 955362039, KLIENTNR. 6487

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 631 313	7 631 313
Tomt		72 105	72 105
Andre varige driftsmidler	13	78 750	78 750
Øremerkede bankinnskudd		14 364	6 300
SUM ANLEGGSMIDLER		7 796 532	7 788 468
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		41 642	72 671
Driftskonto OBOS-banken		763 928	687 245
Sparekonto OBOS-banken		539 788	495 770
SUM OMLØPSMIDLER		1 345 357	1 255 686
SUM EIENDELER		9 141 889	9 044 153



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 21 * 100	2 100	2 100
Opptjent egenkapital	875 971	686 932
SUM EGENKAPITAL	878 071	689 032

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 940 387	8 202 750
Borettsinnskudd	15	77 400	77 400
Annen langsiktig gjeld		12 253	4 378
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 030 040	8 284 528

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		200 058	8 242
Påløpte renter		33 719	39 711
Påløpte avdrag		0	22 641
SUM KORTSIKTIG GJELD		233 777	70 594

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 141 889	9 044 153
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	25 077 400	12 077 400
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 10.02.2026
Styret i BI Johs Aarflotsgate 21 AI

Odd Arne Nikolaisen

Per Johan Helseth

Bente Olsvik Rødseth



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm vaskemaskin	2 000
Andel F.kostnader	1 369 836
Tillegg felleskostn.	79 416
Kabel-TV/internett	104 076
Leie	6 748
Rengjøring	48 132
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 610 208

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 2024/2025 -40 000

SUM STYREHONORAR -40 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon -9 748

SUM REVISJONSHONORAR -9 748

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -91 677

Drift/vedlikehold elektro -179 435

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -4 112

Egenandel forsikring -12 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -287 223

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt -87 260

Vann- og avløpsgebyr 2 388

Feie- og tilsynsgebyr -6 706

Renovasjonsgebyr -50 946

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -142 524

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -30 820

SUM ENERGI / FYRING -30 820



NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 003
Annet driftsmateriale	-16 186
Vaktmestertjenester	-1 781
Renhold ved firmaer	-51 785
Gressklipping	-2 546
Andre driftskostnader	-382
Kontor- og datarekvisita	-4 056
Trykksaker	-896
Andre kontorkostnader	-708
Porto	-120
Kontingenter	-4 200
Bank- og kortgebyr	-2 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 699

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 254
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 147
SUM FINANSINNTEKTER	20 401

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-383 408
Pantegjeldsrenter	-62 189
SUM FINANSKOSTNADER	-445 597

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	873 459
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	6 757 854
SUM BYGNINGER	7 631 313

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hus til bossdunker fra 2011

Tilgang 2011

78 750

78 750

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**78 750**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0**

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012

-12 000 000

Nedbetalt tidligere

3 797 250

Nedbetalt i år

8 202 750

0

Dnb Bank ASA

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2025

-7 966 817

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

26 430

-7 940 387

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-7 940 387**

NOTE 15

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-77 400

SUM BORETTSINNSKUDD**-77 400**

NOTE 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

77 400

Pantelån

7 940 387

TOTALT**8 017 787**

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

Bygninger

7 631 313

Tomt

72 105

TOTALT**7 703 418**



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i BL Johs Aarflotsgate 21 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BL Johs Aarflotsgate 21 AL som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



**Shape the future
with confidence**

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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 13. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: X4456-BMTX2-4Y4Z4-0E5CM-UJHTY-W2FCW



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ivar-andre Norvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-13 14:00:21 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnrøkke: X4A56-BMTX2-4Y4Z4-0E5CM-U2HTY-W2FCW



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.03.26

Selskapsnummer: 6487 Selskapsnavn: BL JOHS AARFLOTSGATE 21 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.