



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 910 135  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4  
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 20.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950910135

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 422 647	5 784 709
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 422 647</b>	<b>5 784 709</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		309 263	331 393
Annen driftskostnad		6 292 418	27 522 259
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 601 681</b>	<b>27 853 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-179 034</b>	<b>-22 068 943</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		43 194	81 391
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 194</b>	<b>81 391</b>
Annen finanskostnad		2 753 447	1 855 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 753 447</b>	<b>1 855 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 710 253</b>	<b>-1 773 796</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 889 287</b>	<b>-23 842 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 889 287</b>	<b>-23 842 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 889 287</b>	<b>-23 842 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 889 287	-23 842 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 889 287</b>	<b>-23 842 739</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 426 194	8 426 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 297 601	1 297 601
Sum varige driftsmidler		9 723 795	9 723 795
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 723 795	9 723 795
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 179	4 071
Andre fordringer		160 335	169 353
Sum fordringer		180 514	173 424
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		113 062	2 453 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 062	2 453 484
Sum omløpsmidler		293 576	2 626 908
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 017 371</b>	<b>12 350 702</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 500	10 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 500</b>	<b>10 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		43 444 253	40 554 966
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-43 444 253</b>	<b>-40 554 966</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-43 433 753</b>	<b>-40 544 466</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 436 295	48 878 282
Øvrig langsiktig gjeld		1 881 840	1 881 840
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 318 135</b>	<b>50 760 122</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 318 135</b>	<b>50 760 122</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 600	513 020
Leverandørgjeld		66 202	1 612 380
Skyldige offentlige avgifter			5 027
Annen kortsiktig gjeld		51 187	28 964
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 989</b>	<b>2 159 391</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 451 124</b>	<b>52 919 513</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 017 371</b>	<b>12 375 047</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459723

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 910 135  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4  
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 20.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 950 910 135  
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 422 647	5 784 709
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 422 647</b>	<b>5 784 709</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		309 263	331 393
Annen driftskostnad		6 292 418	27 522 259
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 601 681</b>	<b>27 853 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-179 034</b>	<b>-22 068 943</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		43 194	81 391
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 194</b>	<b>81 391</b>
Annen finanskostnad		2 753 447	1 855 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 753 447</b>	<b>1 855 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 710 253</b>	<b>-1 773 796</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 889 287</b>	<b>-23 842 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 889 287</b>	<b>-23 842 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 889 287</b>	<b>-23 842 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 889 287	-23 842 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 889 287</b>	<b>-23 842 739</b>



Organisasjonsnr: 950 910 135  
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 426 194	8 426 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 297 601	1 297 601
Sum varige driftsmidler		9 723 795	9 723 795
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 723 795	9 723 795
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 179	4 071
Andre fordringer		160 335	169 353
Sum fordringer		180 514	173 424
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		113 062	2 453 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 062	2 453 484
Sum omløpsmidler		293 576	2 626 908
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 017 371</b>	<b>12 350 702</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 500	10 500



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 500</b>	<b>10 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	43 444 253	40 554 966
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-43 444 253</b>	<b>-40 554 966</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-43 433 753</b>	<b>-40 544 466</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 436 295	48 878 282
Øvrig langsiktig gjeld	1 881 840	1 881 840
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>53 318 135</b>	<b>50 760 122</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>53 318 135</b>	<b>50 760 122</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 600	513 020
Leverandørgjeld	66 202	1 612 380
Skyldige offentlige avgifter		5 027
Annen kortsiktig gjeld	51 187	28 964
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>132 989</b>	<b>2 159 391</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>53 451 124</b>	<b>52 919 513</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 017 371</b>	<b>12 375 047</b>



Organisasjonsnr: 950 910 135  
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3278

BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

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

### Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Folkvang, ved Meny Tolvsrød.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4



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

Nina Stenbakk er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Nina Stenbakk foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.



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 underskudd kr. 2 889 287,- til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat underskudd overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Revisjonsberetning\_3278.pdf.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Heimdal
- Lisa Krüger Nergaard

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Britt Heidi Bondal
- Lisa Krüger Nergaard

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aina Vibeke Kjærlid
- Sjur Andresen

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Rune Lensberg
- Tutta B. Lunder

## Vedlegg

1. Valgbrev 2025-1.pdf



## Styrets årsrapport

Styrets arbeid i året 2024-2025.

Styret har bestått av: Audun Heimdal (styreleder), Einar Aarskog (Nestleder), Lena Foss (styremedlem), Christian Steen-Hansen (styremedlem) og Edel Marian Nilsen (styremedlem). Varamedlemmer har vært Aina Kjærliid og Britt Bondal.

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter. Utover dette har styret vært involvert i prosjektet med takfornyning hvor vi som byggherre har vært til stede på møter hver annen til tredje uke samt befaringer underveis i prosjektets progresjon. Her har styret vært representert ved styreleder. Takfornyning ble utført etter dagens standard med ny isolasjon blåst inn i alle kriker og kroker på loftene. Dugnad ble gjort i omganger før 17. Mai 2024. Før 17.mai ble også en skiltstolpe som har stått i garasjen i årevis og samlet støv gjort om til en liten flaggstang som er plassert ved hovedinngangen til høyblokken. Hva angår fremtidige planer for oppgradering og vedlikehold, så må vi være klar over at vi bor i gamle bygninger, men de store dyre tingene er nå i all hovedsak unnagjort. Som følge av store nødvendige rehabiliteringsprosjekter som er finansiert med felles låneopptak, merker vi godt renteøkningene som kom på igjennom fjoråret, og må være veldig forsiktige en stund med hva vi bruker penger på. Bygningsmessig påkost blir derfor holdt på et nødvendig minimum inntil rentene går litt ned igjen med hensyn til å i det lengste unngå unødvendige økninger i fellesutgifter utover normal regulering etter prisindeks.

Vår renholder gjennom mange år sluttet sommeren 2024, og vi inngikk avtale med Oseberg miljø om renhold etter avtalt renholdsplan. Vi har fått en hyggelig effekt av det i form av en noe lavere renholds kostnad enn vi har hatt tidligere. Vaktmesterservice stiller som før med allsidig kompetanse på flere fagfelt, og er flink til å komme oss i møte med hjelpen vi trenger både etter avtalt plan, og ved etterspørsel fra styret.

Faste styreoppgaver utover det uforutsette som oppstår er eksempelvis kontroll og godkjenning av faktura fra diverse leverandører, oppfølging av leiekontrakter, godkjenning av nye andelseiere, bestilling av nøkler osv. når behov for dette oppstår. Arbeidsoppgavene er veldig varierte, og fordeles innad i styret etter hva hvert enkelt styremedlem ønsker å påta seg i forhold til tidsmessig kapasitet og kunnskap om området.

Samarbeidet innad i styret har også i år vært preget av et godt samarbeidsklima.

For styret: Audun Heimdal, styreleder.



## BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4 ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278

### 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>491 862</b>	<b>3 447 314</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 889 287	-23 818 394
Økning annen langsiktig gjeld		51 615 000	131 939 750
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-49 056 987	-111 076 808
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-331 274</b>	<b>-2 955 452</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>160 587</b>	<b>491 862</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		293 576	2 626 908
Kortsiktig gjeld		-132 989	-2 135 046
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>160 587</b>	<b>491 862</b>



## BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4 ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 152 294	5 383 024	6 158 000	6 633 000
Vaskeri	9	27 290	26 510	30 000	30 000
Ladeinntekter EL-bil		39 693	33 980	10 000	45 000
Andre inntekter	3	203 370	341 195	180 000	190 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 422 647</b>	<b>5 784 709</b>	<b>6 378 000</b>	<b>6 898 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-99 263	-131 393	-142 600	-37 200
Styrehonorar	5	-210 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 398	-11 974	-11 000	-13 300
Forretningsførerhonorar		-177 020	-168 110	-178 200	-187 000
Konsulenthonorar	7	-17 758	-549 674	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 643 030	-24 379 994	-275 000	-309 000
Forsikringer		-355 359	-319 008	-351 000	-421 000
Kommunale avgifter		-859 355	-849 002	-960 000	-1 104 000
Energi/fyring		-135 433	-152 980	-100 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-664 869	-657 945	-694 000	-722 000
Andre driftskostnader	10	-429 197	-409 227	-374 400	-478 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 601 681</b>	<b>-27 829 307</b>	<b>-3 301 200</b>	<b>-3 611 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-179 034</b>	<b>-22 044 598</b>	<b>3 076 800</b>	<b>3 286 300</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	43 194	81 391	0	0
Finanskostnader	12	-2 753 447	-1 855 187	-2 708 000	-2 843 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 710 253</b>	<b>-1 773 796</b>	<b>-2 708 000</b>	<b>-2 843 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 889 287</b>	<b>-23 818 394</b>	<b>368 800</b>	<b>443 300</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 889 287	-23 818 394		



## BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4 ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	7 981 194	7 981 194
Tomt		445 000	445 000
Andre varige driftsmidler	14	1 297 601	1 297 601
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 723 795</b>	<b>9 723 795</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 179	4 071
Forskuddsbetalte kostnader		160 335	169 353
Driftskonto OBOS-banken		111 854	2 398 294
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 936
Sparekonto OBOS-banken		1 208	53 254
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>293 576</b>	<b>2 626 908</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 017 371</b>	<b>12 350 702</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 105 * 100		10 500	10 500
Udekket tap	15	-43 444 253	-40 554 966
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-43 433 753</b>	<b>-40 544 466</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	51 436 295	48 878 282
Borettsinnskudd	17	1 881 840	1 881 840
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>53 318 135</b>	<b>50 760 122</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 705	14 241
Leverandørgjeld		66 202	1 588 035
Skyldige offentlige avgifter		0	5 027
Påløpte renter		15 600	391 302
Påløpte avdrag		0	121 718
Garasjeregnskap	18	5 700	5 700
Annen kortsiktig gjeld	19	20 782	9 023
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>132 989</b>	<b>2 135 046</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 017 371</b>	<b>12 350 702</b>
Pantstillelse	20	53 602 800	50 902 800
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, april 2025

Styret i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Audun Heimdal/s/

Edel Marian Nilsen/s/

Einar Aarskog/s/

Lena Foss/s/

Christian Steen-Hansen/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 794 570
Forretningslokale	212 124
Garasje	145 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 152 294</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Lyse Tele AS, fallsikring tak Bjørnsonsvei 2-4	22 462
Lokale	180 908
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>203 370</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-54 400
Påløpte feriepenger	-5 549
Arbeidsgiveravgift	-38 064
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-99 263</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 210 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 398.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 758
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 758</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-283 249
Hesselbergtak BVT AS	-3 036 104
Murercompaniet AS	-62 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 381 853</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-16 974
Drift/vedlikehold VVS	-5 563
Drift/vedlikehold elektro	-108 443
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 753
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 604
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 025
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 805
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-23 476
Kostnader dugnader	-1 535
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 643 030</b>

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

**NOTE: 9****VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	27 290
<b>SUM INNTEKTER VASKERI</b>	<b>27 290</b>

<b>SUM VASKERI</b>	<b>27 290</b>
--------------------	---------------

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

Container	-16 416
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 640
Annet driftsmateriale	-917
Vaktmestertjenester	-354 700
Renhold ved firmaer	-22 360
Andre fremmede tjenester	-3 182
Kontor- og datarekvisita	-4
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 624
Andre kontorkostnader	-321
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 600
Bank- og kortgebyr	-4 433
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-429 197</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	7 476
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	330
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 388
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>43 194</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-2 753 447
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 753 447</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	7 981 194
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 981 194</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.1010/bnr.263 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 50

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	1 281 600	1 281 600
Garasje sameiet		
Kostpris	16 000	16 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 297 600</b>

**NOTE: 15**

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.

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

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2024	-51 615 000	
Nedbetalt tidligere		0
Nedbetalt i år	178 705	
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-51 436 295</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-1 881 840
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-1 881 840</b>

**NOTE: 18****GARASJEREGNSKAP**

Drift/Vedlikehold		-5 700
<b>SUM GARASJEREGNSKAP</b>		<b>-5 700</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Lyse Tele AS, fallsikring		-20 782
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-20 782</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 881 840
Pantelån	51 436 295
<b>TOTALT</b>	<b>53 318 135</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 981 194
Tomt	445 000
<b>TOTALT</b>	<b>8 426 194</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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.

**Styret og forretningsførers 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**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 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## 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."

### Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-05 11:47:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4P37T-5USW3-1QSCA-PGN3Z-0FK4N-7UHX7

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 forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.



**3278 Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: ...Audun Heimdal..... Adresse...Bjørnsonsvei 4a.....

**B. Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: ...Britt Heidi Bondal..... Adresse.....Bjørnsonsvei 2.....

Navn: ...Lisa Kruger Neergaard..... Adresse.....Bjørnsonsvei 2.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: ...Aina Kjærlid..... Adresse.....Bjørnsonsvei 2.....

2. Navn: ...Sjur Andersen..... Adresse.....Bjørnsonsvei 2.....

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn: .....Tutta B Lunder..... Adresse...Bjørnsonsvei 2.....

Navn: .....Rune Lensberg..... Adresse...Bjørnsonsvei 2.....

Dato...03.04.25..... I valgkomiteen for Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

.....Tutta B Lunder..... .....Rune Lensberg.....



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 3278 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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