Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	926 271 652
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET BJØRNSTAD BK 9
Forretningsadresse:	c/o Obos Eiendomsforvaltning AS Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

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:	31.03.2025

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, 13.04.2026

Brønnøysundregistrene
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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		683 742	740 953
Sum inntekter		**683 742**	**740 953**
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 991
Annen driftskostnad		470 193	403 245
Sum kostnader		**511 269**	**445 236**
Driftsresultat		**172 473**	**295 717**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 399	3 119
Sum finansinntekter		**4 399**	**3 119**
Sum finanskostnader		**0**	**0**
Netto finans		**4 399**	**3 119**
Resultat før skattekostnad		**176 872**	**298 836**
Årsresultat		**176 872**	**298 836**
Totalresultat		**176 872**	**298 836**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 872	298 836
Sum overføringer og disponeringer		**176 872**	**298 836**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		**0**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		35	7 436
Andre fordringer		59 223	54 275
Sum fordringer		**59 258**	**61 711**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		883 654	709 616
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**883 654**	**709 616**
Sum omløpsmidler		**942 912**	**771 327**
SUM EIENDELER		**942 912**	**771 327**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		941 679	764 807
Sum opptjent egenkapital		**941 679**	**764 807**
Sum egenkapital		**941 679**	**764 807**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		**0**	**0**
Sum langsiktig gjeld		**0**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 233	1 666
Skyldige offentlige avgifter			14
Annen kortsiktig gjeld			4 839
Sum kortsiktig gjeld		**1 233**	**6 520**
Sum gjeld		**1 233**	**6 520**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**942 912**	**771 327**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2025 363839

Enheten

Organisasjonsnummer:	926 271 652
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET BJØRNSTAD BK 9
Forretningsadresse:	c/o Obos Eiendomsforvaltning AS Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

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:	31.03.2025

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, 26.04.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 926 271 652
SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		683 742	740 953
Sum inntekter		**683 742**	**740 953**
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 991
Annen driftskostnad		470 193	403 245
Sum kostnader		**511 269**	**445 236**
Driftsresultat		**172 473**	**295 717**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 399	3 119
Sum finansinntekter		**4 399**	**3 119**
Sum finanskostnader		**0**	**0**
Netto finans		**4 399**	**3 119**
Resultat før skattekostnad		**176 872**	**298 836**
Årsresultat		**176 872**	**298 836**
Totalresultat		**176 872**	**298 836**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 872	298 836
Sum overføringer og disponeringer		**176 872**	**298 836**

Organisasjonsnr: 926 271 652
SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		**0**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		35	7 436
Andre fordringer		59 223	54 275
Sum fordringer		**59 258**	**61 711**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		883 654	709 616
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**883 654**	**709 616**
Sum omløpsmidler		**942 912**	**771 327**
SUM EIENDELER		**942 912**	**771 327**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		941 679	764 807
Sum opptjent egenkapital		**941 679**	**764 807**

Sum egenkapital	**941 679**	**764 807**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	**0**	**0**
Sum langsiktig gjeld	**0**	**0**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 233	1 666
Skyldige offentlige avgifter		14
Annen kortsiktig gjeld		4 839
Sum kortsiktig gjeld	**1 233**	**6 520**
Sum gjeld	**1 233**	**6 520**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**942 912**	**771 327**

Organisasjonsnr: 926 271 652
SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1978
SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

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:
31. mars 2025 kl. 17:30, Bjørnstad forsamlingshus.

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.

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. Forslag til endring i vedtekter vedrørende beplantning av hekk.
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

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

Ena Becirovic

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Camilla Charlotte Larsen foreslått. Som protokollvitne ble Ena Becirovic 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Til innkalling.pdf

Sak 6

Forslag til endring i vedtekter vedrørende beplantning av hekk.

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Sak 1. Forslag til endring i vedtekter vedrørende beplantning av hekk.

Forslagsstiller: Marit Sandven og Malin Andreassen.

Saksinformasjon: Vi ønsker en annen type hekk, da den vi har per i dag står bladløs store deler av året og gir mye innsyn på tomten. Vi ønsker også å dra hekken lenger i front, for å få rammet inn tomten. Ønsker å komme med forslag om å få endret teksten i avsnitt 3-1 (6)G i vedtektene.

Forslag til vedtak: Ønsker å komme med forslag om å få endret teksten til:
Hekker og blomsterbed: Beplantningen i det lille blomsterbedet foran inngangsdøren kan skiftes ut etter

seksjonseiers ønske. Høyde og utseende må ta hensyn til naboer for å unngå sjenanse og skygge. Hekk som går rundt seksjonens tilleggsdel, kan også skiftes ut etter seksjonseiers ønske. Maksimal høyde på hekk er 1,5 meter over terrenget.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til endring i vedtekter vedrørende beplantning av hekk.
- Mot Forslag til endring i vedtekter vedrørende beplantning av hekk.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hekker og blomsterbed: Beplantningen i det lille blomsterbedet foran inngangsdøren kan skiftes ut etter seksjonseiers ønske. Høyde og utseende må ta hensyn til naboer for å unngå sjenanse og skygge. Hekk som går rundt seksjonens tilleggsdel, kan også skiftes ut etter seksjonseiers ønske. Maksimal høyde på hekk er 1,5 meter over terrenget

2. Hekker og blomsterbed: Beplantningen i det lille blomsterbedet foran inngangsdøren kan skiftes ut etter seksjonseiers ønske. Høyde og utseende må ta hensyn til naboer for å unngå sjenanse og skygge. Hekk som går rundt seksjonens tilleggsdel, kan også skiftes ut etter seksjonseiers ønske, men dette må gjøres i samråd med øvrige seksjonseiere i samme husrekke. Kostnadene skal dekkes av aktuell seksjonseier som ønsker å skifte ut sin hekk. Maksimal høyde på hekk er 1,5 meter over terrenget. Beplantning av hekk kan også forlenges langs egen tomtegrense der det ikke er beplantet hekk i dag, men dette kan ikke medføre redusert sikt for bilister/gående og skal være i henhold til gjeldende reglement i Sarpsborg kommune.

Vedlegg

2. Marit Sandven_Forslag til endring i vedtekter vdr beplantning av hekk-2.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 36 000 kr.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges inn ny styreleder, et nytt styremedlem og et nytt varamedlem ved årets ordinære årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Foreslås på årsmøte

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Foreslås på årsmøte

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Foreslås på årsmøte

Styrets årsrapport

Styret ble ved forrige årsmøte fornyet med et nytt styremedlem. Styret har i siden forrige årsmøte hatt to styremøter. Fokuset for styret har i 2024 vært å undersøke muligheten for å redusere kostandene i sameiet og for seksjonseiere, samt sikkerhet i sameiet.

Styret har hatt befaring med flere aktører for vedlikehold av fellesarealer og fått tilbud fra ytterligere tre aktører. Totalt sett var alle tilbudene nokså like i pris, som ga en bekreftelse om at dagens avtale er innenfor det man kan forvente. Styret har kommet til konklusjonen om at det per nå er for lite å spare på å bytte avtale til at det er verdt å ta risikoen med tanke på usikkerheten som er rundt kvaliteten på arbeidet og påliteligheten til de andre aktørene. Det ble derfor besluttet å videreføre avtalen med Solberg Hage og Anlegg over vintersesongen, og gjøre fortløpende vurderinger på om man er fornøyd med kvaliteten på arbeidet.

I forbindelse med befaring fra en takstmann på en seksjon har styret fått beskjed om at utvendig bygningsmasse trolig ikke er bygget iht. Gjeldende forskrifter. Styret anser det som hensiktsmessig å få en grundigere vurdering av dette for å stadfeste eventuelle mangler ved bygningsmassen. Dette vil særlig være aktuelt dersom det skulle oppstå mangler ved bygningsmassen kommende år at sameiet kan dokumentere at dette var mangler som var til stede mens byggene fremdeles var nye. Styret har derfor innhentet tilbud fra takstmann for dette og besluttet at det skal utføres en takstrapport av den utvendige bygningsmassen.

Styret har også vært i kontakt med flere leverandører av ventilasjonsfiltre for å se på muligheten til å opprette en felles avtale slik at seksjonseierne kan få levert ventilasjonsfiltre to ganger i året for å sikre en billigere pris for de som ønsker det.

Videre har styret vært i kontakt med kommunen angående fartshumper på Bjørnstadsletta da dette har vært etterspurt. Kommunen har gitt som svar at dette ikke kan vurderes før veien er endelig overtatt av kommunen, noe den ikke er enda.

Styret besluttet i 2024 å holde felleskostnadene på gjeldende nivå til tross for at dette kom til å redusere årsresultatet noe. Tanken var at vi foreløpig fremdeles går godt i pluss og at det derfor ikke var behov for å øke felleskostnadene for 2025, men at ved vedvarende økte priser i samfunnet må det gjøres nye vurderinger av dette til neste år.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 941 679.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Styret har besluttet å innhente en takstmann for en befaring av utvendig bygningsmasse. Det er satt av 40 000 i budsjettforslag for 2025 til dette formålet.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET BJØRNSTAD BK 9
ORG.NR. 926 271 652, KUNDENR. 1978

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	683 742	715 953	691 000	691 000
Andre inntekter		0	25 000	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**683 742**	**740 953**	**716 000**	**716 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-6 291	-5 200	-5 000
Styrehonorar	4	-36 000	-35 700	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-7 500	-6 750	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-69 590	-66 085	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-2 020	-2 063	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-5 133	0	-10 000	-10 000
Forsikringer		-121 879	-99 506	-133 000	-160 800
Energi/fyring	8	-9 991	-10 017	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 023	-120 313	-136 500	-142 000
Andre driftskostnader	9	-118 058	-98 512	-107 900	-151 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-511 269**	**-445 236**	**-519 100**	**-600 100**
DRIFTSRESULTAT		**172 473**	**295 717**	**196 900**	**115 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 399	3 119	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 399**	**3 119**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**176 872**	**298 836**	**196 900**	**115 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		176 872	298 836		

SAMEIET BJØRNSTAD BK 9
ORG.NR. 926 271 652, KUNDENR. 1978

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	7 436
Forskuddsbetalte kostnader		59 223	54 275
Driftskonto OBOS-banken		883 654	709 616
SUM OMLØPSMIDLER		**942 912**	**771 327**
SUM EIENDELER		**942 912**	**771 327**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		941 679	764 807
SUM EGENKAPITAL		**941 679**	**764 807**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 737
Leverandørgjeld		1 233	1 666
Skyldige offentlige avgifter		0	14
Annen kortsiktig gjeld		0	102
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 233**	**6 520**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**942 912**	**771 327**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 18.2.2025
Styret i Sameiet Bjørnstad BK 9

Ena Becirovic Nina Mintorovitch Hans Jonas Klefbeck

NOTE: 1
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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	554 874
TV/Internett	128 868
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**683 742**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 076**

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 2023/2024, og er på kr 36 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 020
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 020**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 133
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 133**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-9 991
SUM ENERGI / FYRING	**-9 991**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 378
Snørydding	-111 221
Andre fremmede tjenester	-539
Bank- og kortgebyr	-2 710
Velferdskostnader	-211
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-118 058**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 399
SUM FINANSINNTEKTER	**4 399**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Bjørnstad Bk 9

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	683 742	691 000	7 258	1 %
Andre inntekter	0	25 000	25 000	100 %
Sum driftsinntekter	**683 742**	**716 000**	**32 258**	**5 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-5 076	-5 200	-124	2 %
Styrehonorar	-36 000	-36 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 500	-7 500	0	0 %
Forretningsførerhonorar	-69 590	-70 000	-410	1 %
Konsulenthonorar	-2 020	-5 000	-2 980	60 %
Drift og vedlikehold	-5 133	-10 000	-4 867	49 %
Forsikringer	-121 879	-133 000	-11 121	8 %
Energi/fyring	-9 991	-8 000	1 991	-25 %
TV-anlegg/bredbånd	-136 023	-136 500	-477	0 %
Andre driftskostnader	-118 058	-107 900	10 158	-9 %
Sum driftskostnader	**-511 269**	**-519 100**	**-7 831**	**2 %**
Driftsresultat	**172 473**	**196 900**	**24 427**	**12 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	4 399	0	-4 399	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**4 399**	**0**	**-4 399**	**100 %**
Årsresultat	**176 872**	**196 900**	**20 028**	**10 %**

Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad BK 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Sameiet Bjørnstad BK 9 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 sameiet 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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiets 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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.

Sarpsborg, 24. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

INTERN

Denne saken ønskes behandlet på årsmøte 31.03.2025

Marit Sandven og Malin Andreassen
marit.sandven@banenor.no
Tlf: 93463268

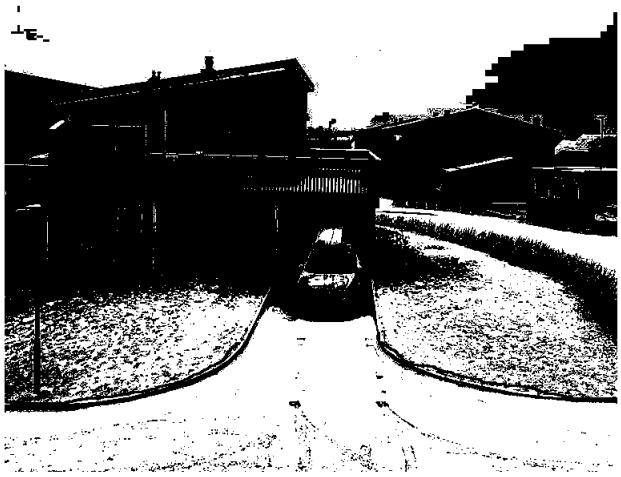
Forslag til endring i vedtekter vdr beplantning av hekk

Viser til vedtekt 3-1 g,

Ønsker å komme med forslag om å få endret teksten til;

Hekker og blomsterbed: Beplantningen i det lille blomsterbedet foran inngangsdøren kan skiftes ut etter seksjonseiers ønske. Høyde og utseende må ta hensyn til naboer for å unngå sjenanse og skygge. Hekk som går rundt seksjonens tilleggsdel, kan også skiftes ut etter seksjonseiers ønske. Maksimal høyde på hekk er 1,5 meter over terrenget

Begrunnelse: Vi ønsker en annen type hekk, da den vi har pr i dag står bladløs store deler av året og gir mye innsyn på tomten. Vi ønsker også å dra hekken lenger i front, for å få rammet inn tomten. Se vedlagt bilde.



Vedlegg 2 Marit Sandven 17.04.2026_Forslag til endring i vedtekter vdr beplantning av hekk-2.pdf

INTERN

INTERN

INTERN

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25
Selskapsnummer: 1978 **Selskapsnavn:** SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

19 av 20

_____ _____

OBOS

**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.