



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 618 861
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKELY BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Styreleder Unni Pedersen
Prestelvtorget 6
9803 VADSØ

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: Unni Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 223 136	1 223 136
Sum inntekter		1 223 136	1 223 136
Kostnader			
Lønnskostnad	2	20 944	24 258
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 816	9 816
Annen driftskostnad	2, 4	791 447	838 388
Sum kostnader		822 207	872 462
Driftsresultat		400 929	350 674
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 898	1 889
Annen finansinntekt		6 465	5 980
Sum finansinntekter		15 363	7 869
Annen rentekostnad		15 836	23 641
Sum finanskostnader		15 836	23 641
Netto finans		-474	-15 772
Resultat før skattekostnad		400 456	334 902
Årsresultat		400 456	334 902
Årsresultat etter minoritetsinteresser		400 456	334 902
Totalresultat		400 456	334 902
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		400 456	334 902
Sum overføringer og disponeringer	5	400 456	334 902



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	11 146 937	11 146 937
Maskiner og anlegg	3, 6		
Skip og flytende installasjoner	3, 6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6	4 796	14 612
Sum varige driftsmidler		11 151 733	11 161 549
Sum anleggsmidler		11 151 733	11 161 549
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6		
Fordringer			
Kundefordringer	7		10 786
Andre kortsiktige fordringer		46 248	42 715
Sum fordringer		46 248	53 501
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	689 867	414 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		689 867	414 942
Sum omløpsmidler		736 114	468 443
SUM EIENDELER	9	11 887 847	11 629 992
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 10		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	9 488 461	9 088 005
Sum opptjent egenkapital		9 488 461	9 088 005
Sum egenkapital		9 490 661	9 090 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	178 138	296 886
Øvrig langsiktig gjeld	10	2 177 615	2 177 615
Sum annen langsiktig gjeld		2 355 753	2 474 501
Sum langsiktig gjeld		2 355 753	2 474 501
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		30 755	62 713
Annen kortsiktig gjeld		10 678	2 573
Sum kortsiktig gjeld		41 434	65 286
Sum gjeld		2 397 187	2 539 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 887 847	11 629 992



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 340392

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 951 618 861
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKELY BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Styreleder Unni Pedersen
Prestelvtorget 6
9803 VADSØ

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Unni Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 25.03.2026



Organisasjonsnr: 951 618 861
BJØRKELY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 223 136	1 223 136
Sum inntekter		1 223 136	1 223 136
Kostnader			
Lønnskostnad	2	20 944	24 258
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 816	9 816
Annen driftskostnad	2, 4	791 447	838 388
Sum kostnader		822 207	872 462
Driftsresultat		400 929	350 674
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 898	1 889
Annen finansinntekt		6 465	5 980
Sum finansinntekter		15 363	7 869
Annen rentekostnad		15 836	23 641
Sum finanskostnader		15 836	23 641
Netto finans		-474	-15 772
Resultat før skattekostnad		400 456	334 902
Årsresultat		400 456	334 902
Årsresultat etter minoritetsinteresser		400 456	334 902
Totalresultat		400 456	334 902
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		400 456	334 902
Sum overføringer og disponeringer	5	400 456	334 902



Organisasjonsnr: 951 618 861
BJØRKELY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	11 146 937	11 146 937
Maskiner og anlegg	3, 6		
Skip og flytende installasjoner	3, 6		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3, 6	4 796	14 612
Sum varige driftsmidler		11 151 733	11 161 549
Sum anleggsmidler		11 151 733	11 161 549

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen beholdning	6		
Fordringer			
Kundefordringer	7		10 786
Andre kortsiktige fordringer		46 248	42 715
Sum fordringer		46 248	53 501

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	689 867	414 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		689 867	414 942
Sum omløpsmidler		736 114	468 443

SUM EIENDELER	9	11 887 847	11 629 992
----------------------	----------	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 10		
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	5	9 488 461	9 088 005
Sum opptjent egenkapital		9 488 461	9 088 005
Sum egenkapital		9 490 661	9 090 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	178 138	296 886
Øvrig langsiktig gjeld	10	2 177 615	2 177 615
Sum annen langsiktig gjeld		2 355 753	2 474 501
Sum langsiktig gjeld		2 355 753	2 474 501
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		30 755	62 713
Annen kortsiktig gjeld		10 678	2 573
Sum kortsiktig gjeld		41 434	65 286
Sum gjeld		2 397 187	2 539 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 887 847	11 629 992



Organisasjonsnr: 951 618 861
BJØRKELY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Bjørkely Borettslag

Organisasjonsnr: 951 618 861



Resultatregnskap

Bjørkely Borettslag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		1 223 136	1 223 136
Sum driftsinntekter		1 223 136	1 223 136
Lønnskostnad	2	20 944	24 258
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 816	9 816
Annen driftskostnad	2, 4	791 447	838 388
Sum driftskostnader		822 207	872 462
Driftsresultat		400 929	350 674
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 898	1 889
Annen finansinntekt		6 465	5 980
Annen rentekostnad		15 836	23 641
Resultat av finansposter		-474	-15 772
Resultat før skattekostnad		400 456	334 902
Årsresultat		400 456	334 902
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		400 456	334 902
Sum overføringer	5	400 456	334 902



Balanse
Bjørkely Borettslag

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	11 146 937	11 146 937
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6	4 796	14 612
Sum varige driftsmidler		11 151 733	11 161 549
Sum anleggsmidler		11 151 733	11 161 549
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	0	10 786
Andre kortsiktige fordringer		46 248	42 715
Sum fordringer		46 248	53 501
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	689 867	414 942
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		689 867	414 942
Sum omløpsmidler		736 114	468 443
Sum eiendeler	9	11 887 847	11 629 992




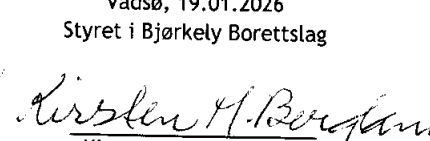
Balanse


Bjørkely Borettslag


Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	9 488 461	9 088 005
Sum opptjent egenkapital		9 488 461	9 088 005
Sum egenkapital		9 490 661	9 090 205
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	178 138	296 886
Øvrig langsiktig gjeld	10	2 177 615	2 177 615
Sum annen langsiktig gjeld		2 355 753	2 474 501
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		30 755	62 713
Annen kortsiktig gjeld		10 678	2 573
Sum kortsiktig gjeld		41 434	65 286
Sum gjeld		2 397 187	2 539 787
Sum egenkapital og gjeld		11 887 847	11 629 992

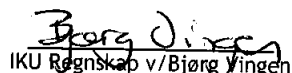
Vadsø, 19.01.2026
Styret i Bjørkely Borettslag


Unni Pedersen
styreleder


Kirsten Marie Berglann
styremedlem


Evy Lohiniva Dahl
styremedlem


Liv Sundfær
styremedlem


IKU Regnskap v/Bjørn Vingen
Forretningsfører



Noter til regnskapet 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet er driftet som borettslag med utleie til andelshaverne, borettslaget er lokalisert i Vadsø.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Leieinntekter/felleskostnader

Inntektsføring av felleskostnader skjer den måneden de påløper.

Vedlikehold/påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommens kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling frem til idag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslagets 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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



Noter til regnskapet 2025

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	20 944	24 258
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	20 944	24 258

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

0 0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Styreonorar	15 000	15 000
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	15 000	15 000

OTP

Selskapet har ikke ansatte så det har ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Varige driftsmidler

	Ansk. år	Ansk. Kost	Balanseført Verdi
Prestelvtorget 2-20	1989/1990	5 061 456	5 061 456
Prestelvtorget 1-19	1992/1993	5 948 203	5 973 306
Garasje	2002/2003		48 000
Tomter	2002/2003		64 175
Snøfangere	2021	49 085	4 796
Totalt	2 021	11 058 744	11 151 733

Bygningene er ikke avskrevet. Styret vurderer det slik at det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.



Noter til regnskapet 2025

Note 4 Vedlikehold

Det er samlet kostnadsført kr. 17 975 i vedlikehold av bygg i 2025. Dette gjelder løpende vedlikehold.

Note 5 Egenkapital

	Andelsinnskudd	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	-2 200	-9 088 005	-9 090 205
Årets resultat		-400 456	-400 456
Pr 31.12	-2 200	-9 488 461	-9 490 661

Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån tatt opp i 2019 i DnB på kr. 950.000 knyttet til renovering vinduer og balkongdører. Rente på dette lånet er på 5,9% og skal nedbetales over 8 år. Lånet er nedbetalt til 178 138 pr. 31.12.2025.

Til sikkerhet for dette lånet foreligger det panteobligasjon pålydende 5.280.000 i bygg på festet grunn 2003/8/1091 tinglyst 28.08.1992.

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt for dette lånet er kr. 0.

Note 7 Kundefordringer

Fordringene gjelder husleie og inneholder ikke potensielle tap.

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 165.

Note 9 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	414 879	208 541
Endring i Disponible midler:		
Årets resultat	400 456	334 902
Opptak ny langsiktig gjeld	0	0
Tilbakeføring avskrivning	-9 816	-9 816
Avdrag på langsiktig gjeld	-118 748	-118 748
Andre poster	7 909	0
B. Årets endring disponible midler	279 801	206 338
C. Disponible midler 31.12	694 680	414 879

Med disponible midler forstås jfr. Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag §2 omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Endring disponible midler er spesifisert i nevnte forskrift §2.



Noter til regnskapet 2025

Note 10 Øvrig langsiktig gjeld

Av dette utgjør borettsinnskuddet kr. 2.177.615.

Borettsinnskuddene er sikret med pantobligasjon for borettsinnskudd på eiendommen.



BDO AS
Storåkeren 11
9411 Harstad

Til generalforsamlingen i Bjørkely Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørkely Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 2025, 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 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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

Knut Haugen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: WXCUS-ZIUE5-PDWIK-DSZDU-KSA2L-AM5F1



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."

Knut Aksel Haugen

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1983293

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-19 08:21:34 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: WXCUS-ZIUE5-PDWIK-DSZDU-KSAZL-AM5F1

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.



Årsregnskap 2025 Bjørkely Borettslag

Organisasjonsnr: 951 618 861



Resultatregnskap

Bjørkely Borettslag

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		1 223 136	1 223 136
Sum driftsinntekter		1 223 136	1 223 136
Lønnskostnad	2	20 944	24 258
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 816	9 816
Annen driftskostnad	2, 4	791 447	838 388
Sum driftskostnader		822 207	872 462
Driftsresultat		400 929	350 674
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 898	1 889
Annen finansinntekt		6 465	5 980
Annen rentekostnad		15 836	23 641
Resultat av finansposter		-474	-15 772
Resultat før skattekostnad		400 456	334 902
Årsresultat		400 456	334 902
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		400 456	334 902
Sum overføringer	5	400 456	334 902



Balanse
Bjørkely Borettslag

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	11 146 937	11 146 937
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6	4 796	14 612
Sum varige driftsmidler		11 151 733	11 161 549
Sum anleggsmidler		11 151 733	11 161 549
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	0	10 786
Andre kortsiktige fordringer		46 248	42 715
Sum fordringer		46 248	53 501
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	689 867	414 942
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		689 867	414 942
Sum omløpsmidler		736 114	468 443
Sum eiendeler	9	11 887 847	11 629 992



Balanse
Bjørkely Borettslag

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	9 488 461	9 088 005
Sum opptjent egenkapital		9 488 461	9 088 005
Sum egenkapital		9 490 661	9 090 205
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	178 138	296 886
Øvrig langsiktig gjeld	10	2 177 615	2 177 615
Sum annen langsiktig gjeld		2 355 753	2 474 501
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		30 755	62 713
Annen kortsiktig gjeld		10 678	2 573
Sum kortsiktig gjeld		41 434	65 286
Sum gjeld		2 397 187	2 539 787
Sum egenkapital og gjeld		11 887 847	11 629 992

Vadsø, 19.01.2026
Styret i Bjørkely Borettslag

Unni Pedersen
styreleder

Kirsten Marie Berglann
styremedlem

Evy Lohiniva Dahl
styremedlem

Liv Sundfær
styremedlem

IKU Regnskap v/Björg Vingen
Forretningsfører



Noter til regnskapet 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet er driftet som borettslag med utleie til andelshaverne, borettslaget er lokalisert i Vadsø.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Leieinntekter/felleskostnader

Inntektsføring av felleskostnader skjer den måneden de påløper.

Vedlikehold/påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommens kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling frem til idag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslagets 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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



Noter til regnskapet 2025

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	20 944	24 258
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	20 944	24 258

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

	0	0
--	---	---

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Styrehonorar	15 000	15 000
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	15 000	15 000

OTP

Selskapet har ikke ansatte så det har ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Varige driftsmidler

	Ansk. år	Ansk. Kost	Balanseført Verdi
Prestelvtorget 2-20	1989/1990	5 061 456	5 061 456
Prestelvtorget 1-19	1992/1993	5 948 203	5 973 306
Garasje	2002/2003		48 000
Tomter	2002/2003		64 175
Snøfangere	2021	49 085	4 796
Totalt	2 021	11 058 744	11 151 733

Bygningene er ikke avskrevet. Styret vurderer det slik at det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.



Noter til regnskapet 2025

Note 4 Vedlikehold

Det er samlet kostnadsført kr. 17 975 i vedlikehold av bygg i 2025. Dette gjelder løpende vedlikehold.

Note 5 Egenkapital

	Andelsinnskudd	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	-2 200	-9 088 005	-9 090 205
Årets resultat		-400 456	-400 456
Pr 31.12	-2 200	-9 488 461	-9 490 661

Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån tatt opp i 2019 i DnB på kr. 950.000 knyttet til renovering vinduer og balkongdører. Rente på dette lånet er på 5,9% og skal nedbetales over 8 år. Lånet er nedbetalt til 178 138 pr. 31.12.2025.

Til sikkerhet for dette lånet foreligger det panteobligasjon pålydende 5.280.000 i bygg på festet grunn 2003/8/1091 tinglyst 28.08.1992.

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt for dette lånet er kr. 0.

Note 7 Kundefordringer

Fordringene gjelder husleie og inneholder ikke potensielle tap.

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 165.

Note 9 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	414 879	208 541
Endring i Disponible midler:		
Årets resultat	400 456	334 902
Opptak ny langsiktig gjeld	0	0
Tilbakeføring avskrivning	-9 816	-9 816
Avdrag på langsiktig gjeld	-118 748	-118 748
Andre poster	7 909	0
B. Årets endring disponible midler	279 801	206 338
C. Disponible midler 31.12	694 680	414 879

Med disponible midler forstås jfr. Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag §2 omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Endring disponible midler er spesifisert i nevnte forskrift §2.



Noter til regnskapet 2025

Note 10 Øvrig langsiktig gjeld

Av dette utgjør borettsinnskuddet kr. 2.177.615.

Borettsinnskuddene er sikret med pantobligasjon for borettsinnskudd på eiendommen.