



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 765 996
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK 2
Forretningsadresse: 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: 28.04.2025

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, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 925765996

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		1 624 886	1 566 160
Sum inntekter		1 624 886	1 566 160
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	112 160
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 622	
Annen driftskostnad		981 342	2 018 036
Sum kostnader		1 102 063	2 130 196
Driftsresultat		522 822	-564 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 731	10 740
Sum finansinntekter		17 731	10 740
Annen finanskostnad		135 180	147 794
Sum finanskostnader		135 180	147 794
Netto finans		-117 449	-137 054
Resultat før skattekostnad		405 373	-701 090
Årsresultat		405 373	-701 090
Totalresultat		405 373	-701 090
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		405 373	-701 090
Sum overføringer og disponeringer		405 373	-701 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 487	
Sum varige driftsmidler		26 487	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 487	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 449	5 515
Andre fordringer		69 004	67 256
Sum fordringer		71 453	72 771
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		844 965	1 307 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		844 965	1 307 501
Sum omløpsmidler		916 418	1 380 272
SUM EIENDELER		942 905	1 380 272

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			
Udekket tap		641 495	1 046 868
Sum opptjent egenkapital		-641 495	-1 046 868
Sum egenkapital		-641 495	-1 046 868
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 570 055	2 365 631
Sum annen langsiktig gjeld		1 570 055	2 365 631
Sum langsiktig gjeld		1 570 055	2 365 631
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		686	35 881
Leverandørgjeld		1 292	11 178
Annen kortsiktig gjeld		12 367	14 450
Sum kortsiktig gjeld		14 345	61 509
Sum gjeld		1 584 400	2 427 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		942 905	1 380 272



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402119

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 765 996
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK 2
Forretningsadresse: 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: 28.04.2025

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 925 765 996
SAMEIET BJØRNSTAD BK 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 624 886	1 566 160
Sum inntekter		1 624 886	1 566 160
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	112 160
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 622	
Annen driftskostnad		981 342	2 018 036
Sum kostnader		1 102 063	2 130 196
Driftsresultat		522 822	-564 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 731	10 740
Sum finansinntekter		17 731	10 740
Annen finanskostnad		135 180	147 794
Sum finanskostnader		135 180	147 794
Netto finans		-117 449	-137 054
Resultat før skattekostnad		405 373	-701 090
Årsresultat		405 373	-701 090
Totalresultat		405 373	-701 090
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		405 373	-701 090
Sum overføringer og disponeringer		405 373	-701 090



Organisasjonsnr: 925 765 996
SAMEIET BJØRNSTAD BK 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		26 487	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 487	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 449	5 515
Andre fordringer		69 004	67 256
Sum fordringer		71 453	72 771
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		844 965	1 307 501
Sum omløpsmidler		916 418	1 380 272
SUM EIENDELER		942 905	1 380 272
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	641 495	1 046 868
Sum opptjent egenkapital	-641 495	-1 046 868
Sum egenkapital	-641 495	-1 046 868
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 570 055	2 365 631
Sum annen langsiktig gjeld	1 570 055	2 365 631
Sum langsiktig gjeld	1 570 055	2 365 631
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	686	35 881
Leverandørgjeld	1 292	11 178
Annen kortsiktig gjeld	12 367	14 450
Sum kortsiktig gjeld	14 345	61 509
Sum gjeld	1 584 400	2 427 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	942 905	1 380 272



Organisasjonsnr: 925 765 996
SAMEIET BJØRNSTAD BK 2

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1955
SAMEIET BJØRNSTAD BK 2



Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJØRNSTAD BK 2

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:

28. april 2025 kl. 18:00, Bjørnstad forsamling.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Flere parkeringsplassen.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BJØRNSTAD BK 2



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

Styret ønsker møteledelse av rådgiver i OBOS valgt.

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 og protokollvitne blir foreslått på årsmøte.



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 reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

Vedlegg
1. Til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 107 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 107 000



Sak 7

Flere parkeringsplassen.

Forslag fremmet av:

Inger Lise Brække

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Har tenkt på om det lar seg gjøre å få laget flere parkeringsplassen for besøkende her på området. Dette er vel ikke noe vi kan vedta, men kanskje lufte det for å høre om det er mulig å få det til.

Forslag til vedtak

At styre kan undersøke om det fins muligheter for det.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Lindero
- Jon-Martin Soo Hansen
- Martine Johnsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ottar Kristiansen

Vedlegg

1. 2025 03 30 Boligsameiet Bjørnstad BK2 innstilling fra deler av valgkomitéen 2025 – Kopi (1).pdf
2. 2025 03 30 innstilling fra Christian.pdf



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Per Harald Borge, Bjørnstadveien 57 A, på valg i 2026

Styremedlem: Jon Martin Soo Hansen Bjørnstadveien 71 B på valg i 2025

Styremedlem: Eyolf Kristiansen, Bjørnstadveien 69 D, på valg i 2026

Styremedlem: Solveig Elisabeth Roen, Bjørnstadveien 69 B på valg i 2025

Varamedlem: Einar Farstad Djupedal Deleveien 37 D på valg i 2025

Valgkomite: Egil Erstad og Ole Christian Lindero

Generelle opplysninger om Sameiet Bjørnstad BK 2

Består av 54 seksjoner og er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925765996 med selskaps nummer 1955. Det ligger i Sarpsborg kommune. Adresse er: gårdsnr 2047 og bruksnummer 289

Forretningsførsel og revisjon:

Obos og BDO

Styrets arbeid:

I hele 2024 har det vært avholdt 8 styremøter, hvorav ett var budsjettmøte hos regnskapsfører. Det nye styret har hatt 4 møter.

PlugPay er etablert.

Utelys, fremdeles ikke i orden, spesielt ved den store parkeringsplassen, Deleveien.

Norsk Brannvern, kontroll gjennomført.

Det er gjennomført 2 dugnader.

Det er gått 2 hms runder.

Kommunikasjon

Styret bruker Vibbo som informasjonskanal. Det er ingen som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Styret tar gjerne innspill og spørsmål som kan være nyttig for alle. Gjelder både i det daglige, men også inn mot årsmøte.

Vedlikehold.

Det er etablert en vedlikeholdsplan som løper. I 2024 ble noen av husene vasket, i 2025 blir resterende vasket. Det legges ikke opp til noen vedlikeholdsoppgaver i 2025 utover det som går hvert år, filterskifte i april og oktober. Årlig kontroll av slukkeutstyr og skifte av batterier i brannvarsler.

Økonomi.



Sameiet har penger på bok, pr 31.12.2024 hadde vi 845 000 på bok. Husleieøkningen som ble foretatt 01.01.2025, er et ønske om å møte fremtidig vedlikehold og eventuelle uforutsette hendelser. Husleien er delt i to, felleskostnader som skal dekke alle utgifter unntatt tv/internett. Felleskostnadene er etter størrelsen på boligen, mens tv/internett er lik for alle.

Fremtidsplaner

Styret har gjort noen henvendelser til kommunen med tanke på å etablere flere parkeringsplasser ved Deleveien. Vi har ikke fått noe tilbakemelding på de henvendelsene enda.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad BK 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnstad BK 2 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 rettviseende 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 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 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Fil innkalling.pdf



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, 2. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



SAMEIET BJØRNSTAD BK 2
ORG.NR. 925 765 996, KUNDENR. 1955

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 615 530	1 566 160	1 647 000	1 653 000
Ladeinntekter EL-bil		9 356	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 624 886	1 566 160	1 647 000	1 653 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-13 860	-15 000	-16 000
Styrehonorar	4	-100 000	-98 300	-100 000	-107 000
Avskrivninger	12	-6 622	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 375	-7 250	-6 500	-8 710
Forretningsførerhonorar		-97 705	-92 785	-105 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-9 653	-8 661	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-381 890	-1 394 815	-351 500	-380 000
Forsikringer		-95 527	-86 791	-100 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-1 203	0	-5 000	-2 000
Energi/fyring		-51 502	-73 732	-66 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 024	-255 436	-259 000	-280 000
Andre driftskostnader	9	-66 464	-98 566	-104 400	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 102 063	-2 130 196	-1 120 400	-1 158 710
DRIFTSRESULTAT		522 822	-564 036	526 600	494 290
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 731	10 740	0	25 000
Finanskostnader	11	-135 180	-147 794	-178 500	-119 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-117 449	-137 054	-178 500	-94 600
ÅRSRESULTAT		405 373	-701 090	348 100	399 690
Overføringer:					
Udekket tap		0	-701 090		
Reduksjon udekket tap		405 373	0		



SAMEIET BJØRNSTAD BK 2 ORG.NR. 925 765 996, KUNDENR. 1955

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	26 487	0
SUM ANLEGGSMIDLER		26 487	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 449	5 515
Forskuddsbetalte kostnader		69 004	67 256
Driftskonto OBOS-banken		325 367	1 203 815
Sparekonto OBOS-banken		519 598	103 686
SUM OMLØPSMIDLER		916 418	1 380 272
SUM EIENDELER		942 905	1 380 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-641 495	-1 046 868
SUM EGENKAPITAL		-641 495	-1 046 868
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 570 055	2 365 631
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 570 055	2 365 631
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 297	14 450
Leverandørgjeld		1 292	11 178
Påløpte renter		686	16 407
Påløpte avdrag		0	19 474
Annen kortsiktig gjeld	15	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 345	61 509
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		942 905	1 380 272
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 31.03.2025
Styret i Sameiet Bjørnstad BK 2

Per Harald Borge /s/

Jon-Martin Soo Hansen /s/

Solveig Elisabeth Roen /s/

Eyolf Kristiansen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	1 167 382
TV/Internett	259 146
Lånekostnad	121 002
Elbil infrastruktur	39 200
Garasje	28 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 615 530

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 653
SUM KONSULENTHONORAR	-9 653

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-135 931
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 843
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 980
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-166 300
Kostnader dugnader	-2 836
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-381 890

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 203
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 203

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-3 260
Annen leiekostnad	-3 369
Gressklipping	-51 750
Andre fremmede tjenester	-1 224
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 255
Andre kontorkostnader	-498
Bank- og kortgebyr	-3 108
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-66 464

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	17 731
SUM FINANSINNTEKTER	17 731

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-135 180
SUM FINANSKOSTNADER	-135 180

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Tilgang 2024	33 109
Avskrevet i år	-6 622
	26 487
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	26 487

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 622
--------------------------------	---------------

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022 -1 000 000

Økning 2023 -1 500 000

Nedbetalt tidligere 134 369

Nedbetalt i år 795 576

-1 570 055

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 570 055

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger

-70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-70



Boligsameiet Bjørnstad BK2

Innstilling fra deler av valgkomitéen april 2025

Valgkomitéen bestående av Christian Lindero og Egil Erstad leverer en delt innstilling til årsmøtet. Denne innstillingen kommer fra medlemmet Egil Erstad. Han innstiller på følgende personer i styret for Boligsameiet Bjørnstad BK2:

Funksjon	Navn	Bolig	Status	Varighet
Styreleder	Per Harald Borge	57A	Ikke på valg	Ett år til
Styremedlem	Eiolf Kristiansen	69D	Ikke på valg	Ett år til
Styremedlem	Martine Johnsen	57C	Ny	To år til
Styremedlem	Jon-Martin Soo Hansen alternativt Christian Lindero	65B 71B	Evt. gjenvalg Evt. ny	To år til To år til
Varamedlem	Ottar Kristiansen	67B	Ny	Ett år

For å få en viss kjønnsbalanse i styret, foreslås Martine Johnsen som nytt styremedlem for to år.

Det er to aktuelle kandidater til den siste styreplassen, enten gjenvalg på Jon-Martin Soo Hansen eller valg av Christian Lindero som nytt styremedlem. Det foreslås at Årsmøtet foretar dette valget.

Dersom Christian Lindero velges inn i styret, må han erstattes i valgkomitéen. Egil Erstad har nå sittet i valgkomiteen i tre år og ønsker avløsning. Det foreslås at Årsmøtet alternativt velger to eller ett nytt medlem av valgkomitéen avhengig av om Christian Lindero blir valgt inn i styret eller ikke.

Sarpsborg, 20.03.25

Egil Erstad (sign.)



Bjørnstad BK2

Innstilling fra valgkomitéen april 2025

Christian sitt forslag

Valgkomitéen bestående av Christian Brokhaug Lindero og Egil Erstad innstiller på følgende personer i styret for Boligsameiet Bjørnstad BK2:

Funksjon	Navn	Bolig	Status	Varighet
Styreleder	Per Harald Borge	57A	Ikke på valg	Ett år til
Styremedlem	Eyolf Kristiansen	69D	Ikke på valg	Ett år til
Varamedlem	Ottar Kristiansen	67B	Ny	Ett år

Forslag til styremedlem:

Styremedlem	Jon-Martin Soo Hansen	71B	Evt. gjenvalg	To år til
Styremedlem	Martine Johnsen	57C	Evt. ny	To år til
Styremedlem	Christian Brokhaug Lindero	65B	Evt. ny	To år til



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 1955 Selskapsnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK 2

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: _____



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.