



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 995 229  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNSTADENGA II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

### 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: Rune Rustand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

### 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, 20.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 811 497	2 479 966
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 811 497</b>	<b>2 479 966</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	48 493	43 358
Annen driftskostnad	2,5,6,7 ,10	622 109	596 548
<b>Sum kostnader</b>		<b>670 602</b>	<b>639 906</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 140 895</b>	<b>1 840 060</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 751	22 111
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 751</b>	<b>22 111</b>
Annen rentekostnad	8	1 922 468	1 647 247
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 922 468</b>	<b>1 647 247</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 884 717</b>	<b>-1 625 136</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>256 178</b>	<b>214 924</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>256 178</b>	<b>214 924</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>256 178</b>	<b>214 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		256 178	214 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>256 178</b>	<b>214 924</b>



### Balanse

Beløp i: NOK Note 2024 2023

#### BALANSE - EIENDELER

##### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 10,12 57 170 000 57 170 000

**Sum varige driftsmidler 57 170 000 57 170 000**

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 153 152 50 516

**Sum finansielle anleggsmidler 153 152 50 516**

**Sum anleggsmidler 57 323 152 57 220 516**

##### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer -13 491 0

Andre fordringer 97 108 87 339

**Sum fordringer 83 617 87 339**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 595 883 482 291

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 595 883 482 291**

**Sum omløpsmidler 679 500 569 630**

**SUM EIENDELER 58 002 652 57 790 146**

#### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

##### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	258 278	2 099
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>258 278</b>	<b>2 099</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>258 278</b>	<b>2 099</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	11,12	33 932 779	37 102 360
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	23 710 500	20 577 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 643 279</b>	<b>57 679 360</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 643 279</b>	<b>57 679 360</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		101 095	90 061
Annen kortsiktig gjeld		0	18 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>101 095</b>	<b>108 687</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 744 374</b>	<b>57 788 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 002 652</b>	<b>57 790 146</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 538215

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 995 229  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNSTADENGA II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

#### 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: Rune Rustand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

#### 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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 921 995 229  
BJØRNSTADENGA II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 811 497	2 479 966
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 811 497</b>	<b>2 479 966</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	48 493	43 358
Annen driftskostnad	2,5,6,7,1	622 109	596 548
<b>Sum kostnader</b>		<b>670 602</b>	<b>639 906</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 140 895</b>	<b>1 840 060</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 751	22 111
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 751</b>	<b>22 111</b>
Annen rentekostnad	8	1 922 468	1 647 247
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 922 468</b>	<b>1 647 247</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 884 717</b>	<b>-1 625 136</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		256 178	214 924
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		256 178	214 924
<b>Årsresultat</b>		<b>256 178</b>	<b>214 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		256 178	214 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>256 178</b>	<b>214 924</b>



Organisasjonsnr: 921 995 229  
BJØRNSTADENGA II BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,12	57 170 000	57 170 000
Sum varige driftsmidler		57 170 000	57 170 000

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		153 152	50 516
Sum finansielle anleggsmidler		153 152	50 516

Sum anleggsmidler		57 323 152	57 220 516
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		-13 491	0
Andre fordringer		97 108	87 339
Sum fordringer		83 617	87 339

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		595 883	482 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		595 883	482 291

Sum omløpsmidler		679 500	569 630
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		58 002 652	57 790 146
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	258 278	2 099
Sum opptjent egenkapital		258 278	2 099

Sum egenkapital		258 278	2 099
-----------------	--	---------	-------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	11,12	33 932 779	37 102 360
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	23 710 500	20 577 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 643 279</b>	<b>57 679 360</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 643 279</b>	<b>57 679 360</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		101 095	90 061
Annen kortsiktig gjeld		0	18 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>101 095</b>	<b>108 687</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 744 374</b>	<b>57 788 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 002 652</b>	<b>57 790 146</b>



Organisasjonsnr: 921 995 229  
BJØRNSTADENGA II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

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

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**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



## Resultatregnskap Bjørnstadenga 2 borettslag 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		845 244	855 324	845 263	847 480
Dekning kapitalkostnader renter		1 931 393	1 624 642	1 915 603	2 025 559
Dekning kapitalkostnader avdrag		34 860	0	34 858	37 782
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 811 497</b>	<b>2 479 966</b>	<b>2 795 724</b>	<b>2 910 821</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	6 500	6 088	6 500	6 800
Styreonorar	3	42 500	38 000	38 000	42 500
Forretningsførerhonorar		66 452	64 416	68 000	69 400
Andre forvaltningstjenester		2 429	2 301	1 500	1 600
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		3 750	3 750	3 750	3 750
Lønnskostnader	4	5 993	5 358	5 358	5 993
Vedlikehold av eiendom	5, 10	1 665	0	15 000	15 000
Sommer og vinterkostnader		25 172	25 541	30 000	30 000
Kabel-tv og bredbånd		52 020	51 120	54 900	54 420
Forsikring		87 339	83 023	91 300	95 600
Kommunale avgifter	6	359 870	347 637	366 800	372 500
Lys og varme fellesarealer		6 495	4 633	7 000	7 000
Andre driftsutgifter	7	10 417	8 039	10 400	10 100
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>670 602</b>	<b>639 906</b>	<b>698 508</b>	<b>714 663</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 140 895</b>	<b>1 840 060</b>	<b>2 097 216</b>	<b>2 196 159</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		37 751	22 111	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 751</b>	<b>22 111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	8	1 922 468	1 647 247	1 915 603	2 025 559
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 922 468</b>	<b>1 647 247</b>	<b>1 915 603</b>	<b>2 025 559</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 884 717</b>	<b>-1 625 136</b>	<b>-1 915 603</b>	<b>-2 025 559</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>256 178</b>	<b>214 924</b>	<b>181 613</b>	<b>170 600</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		256 178	214 924	181 613	170 600
<b>Sum overføringer</b>		<b>256 178</b>	<b>214 924</b>	<b>181 613</b>	<b>170 600</b>

Bjørnstadenga 2 borettslag



**Balanse Bjørnstadenga 2 borettslag desember 2024**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 12	992 000	992 000
Bygninger	10, 12	56 178 000	56 178 000
Øremerkede bankinnskudd		153 152	50 516
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 323 152</b>	<b>57 220 516</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		-13 491	0
Forskuddsbetalte kostnader		97 108	87 339
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående på driftskonto		595 883	482 291
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>679 500</b>	<b>569 630</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 002 652</b>	<b>57 790 146</b>

**Bjørnstadenga 2 borettslag**



## Balanse Bjørnstadenga 2 borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	9	275 000	275 000
Opptjent egenkapital	9	-16 722	-272 901
<b>Sum egenkapital</b>		<b>258 278</b>	<b>2 099</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	11, 12	33 932 779	37 102 360
Borettsinnskudd	12	20 009 500	20 009 500
Forskuddsbetalt fellesgjeld- IN ordning	11, 12	3 701 000	567 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 643 279</b>	<b>57 679 360</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		101 095	90 061
Påløpte renter		0	6 653
Annen kortsiktig gjeld		0	11 973
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>101 095</b>	<b>108 687</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 744 374</b>	<b>57 788 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 002 652</b>	<b>57 790 146</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Grenland Boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rune Rustand  
Leder

\_\_\_\_\_  
Morten Slette  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kine Lisbeth Sannes  
Styremedlem

Bjørnstadenga 2 borettslag



## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### IN-ordning

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter gjeldsmetoden.

Dette prinsippet innebærer at innbetalinger føres som gjeld til andelseieren under langsiktig gjeld. Gjelden til andelseierne vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig betalingsplan.



### Noter

#### Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	460 943	333 698
<b>Endring disponible midler:</b>		
Årets resultat	256 178	214 924
Avsetning fremt. vedlikehold overf. egen bankkonto	-102 636	-50 516
Nedbetaling av lån	-36 081	-37 162
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>117 461</b>	<b>127 246</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>578 405</b>	<b>460 943</b>
Omløpsmidler	679 500	569 630
Kortsiktig gjeld	-101 095	-108 687
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>578 405</b>	<b>460 943</b>
<b>Borettslaget har avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto</b>	<b>153 152</b>	<b>50 516</b>

#### Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6701 Revisjon boligselskap	6 500	6 088
<b>Sum</b>	<b>6 500</b>	<b>6 088</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

#### Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	42 500	38 000
<b>Sum</b>	<b>42 500</b>	<b>38 000</b>

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

#### Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	5 993	5 358
<b>Sum lønns-honorar- og personalkostnader</b>	<b>5 993</b>	<b>5 358</b>

Selskapet har ingen ansatte.

Bjørnstadenga 2 borettslag



## Noter

### Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 665	0
<b>Sum</b>	<b>1 665</b>	<b>0</b>

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

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2024	2023
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	251 311	224 453
7760 Eiendomskatt	108 559	123 184
<b>Sum</b>	<b>359 870</b>	<b>347 637</b>

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 097	1 712
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 250	0
7720 Generalforsamling	2 532	2 382
7770 Bank og kortgebyrer	4 538	3 659
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	286
<b>Sum</b>	<b>10 417</b>	<b>8 039</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	2024	2023
8150 Renter langsiktige lån	1 922 468	1 647 247
<b>Sum</b>	<b>1 922 468</b>	<b>1 647 247</b>

### Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	75 000	75 000
2050 Annen egenkapital	200 000	200 000
2070 Akkumulert resultat	-16 722	-272 901
<b>Sum</b>	<b>258 278</b>	<b>2 099</b>

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Borettslaget kostnadsførte tidligere årlige avsetninger til estimert vedlikehold som ble avsatt som gjeld i regnskapet. Prinsippet er i 2023 endret slik at vedlikehold heretter kostnadsføres løpende ved utførelse. Tidligere avsatt vedlikehold pr. 01.01.2023 er ført mot egenkapitalen pr. 01.01.2023.



Noter

**Note 10 - Eiendeler**

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 178 000	992 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 178 000	992 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	56 178 000	992 000

Antatt levetid i år :

Bygningene er ikke avskrevet. Tomteverdien er ikke avskrevet.



## Noter

### Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge	Sparebank 1 Sørøst-Norge
Formål:		Etablering av brl
Lånenummer:	24808948385	26107900062
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	5.39 %	5.39 %
Beregnet innfridd:	28.09.2034	28.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	556 000	37 160 500
Lånesaldo 01.01:	509 360	36 593 000
Avdrag i perioden:	36 081	3 133 500
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>473 279</b>	<b>33 459 500</b>
Andelssaldo 01.01:	0	567 500
Innbetalt IN i perioden:	0	3 133 500
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>3 701 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>473 279</b>	<b>37 160 500</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808948385	2	35 261	70 522
	2	33 401	66 802
	2	31 879	63 758
	2	31 456	62 912
	1	31 202	31 202
	1	30 611	30 611
	3	30 357	91 071
	1	28 327	28 327
	1	28 074	28 074
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107900062	2	2 710 500	5 421 000
	2	2 567 500	5 135 000
	1	2 548 000	2 548 000
	2	2 450 500	4 901 000
	2	2 418 000	4 836 000
	1	2 398 500	2 398 500
	1	2 353 000	2 353 000
	2	2 333 500	4 667 000
	1	1 200 000	1 200 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 26107900062 har første avdrag 28.03.2025 med kr 55	2	2 710 500	1
	2	2 567 500	1
	1	2 548 000	1
	2	2 450 500	1
	2	2 418 000	1
	1	2 398 500	1

Bjørnstadenga 2 borettslag



## Noter

### Langsiktig gjeld

	1	2 353 000	1
	2	2 333 500	1
	1	1 200 000	1
Lån 26107900062 har første avdrag 28.06.2026 med kr -10 019	2	2 710 500	-271
	2	2 567 500	-256
	1	2 548 000	-254
	2	2 450 500	-245
	2	2 418 000	-241
	1	2 398 500	-239
	1	2 353 000	-235
	2	2 333 500	-233
	1	1 200 000	-120
Lån 26107900062 har første avdrag 28.06.2027 med kr -10 019	2	2 710 500	-271
	2	2 567 500	-256
	1	2 548 000	-254
	2	2 450 500	-245
	2	2 418 000	-241
	1	2 398 500	-239
	1	2 353 000	-235
	2	2 333 500	-233
	1	1 200 000	-120
Lån 26107900062 har første avdrag 28.06.2030 med kr -10 019	2	2 710 500	-271
	2	2 567 500	-256
	1	2 548 000	-254
	2	2 450 500	-245
	2	2 418 000	-241
	1	2 398 500	-239
	1	2 353 000	-235
	2	2 333 500	-233
	1	1 200 000	-120
Lån 26107900062 har første avdrag 28.06.2031 med kr -10 019	2	2 710 500	-271
	2	2 567 500	-256
	1	2 548 000	-254
	2	2 450 500	-245
	2	2 418 000	-241
	1	2 398 500	-240
	1	2 353 000	-235
	2	2 333 500	-233
	1	1 200 000	-120
Lån 26107900062 har første avdrag 28.06.2034 med kr -10 019	2	2 710 500	-271
	2	2 567 500	-256
	1	2 548 000	-254
	2	2 450 500	-245
	2	2 418 000	-242
	1	2 398 500	-240
	1	2 353 000	-235

Bjørnstadenga 2 borettslag



## Noter

### Langsiktig gjeld

	2	2 333 500	-233
	1	1 200 000	-120
Lån 26107900062 har første avdrag 28.06.2035 med kr -10 019	2	2 710 500	-271
	2	2 567 500	-256
	1	2 548 000	-255
	2	2 450 500	-245
	2	2 418 000	-242
	1	2 398 500	-240
	1	2 353 000	-235
	2	2 333 500	-233
	1	1 200 000	-120
Lån 26107900062 har første avdrag 28.06.2038 med kr -10 019	2	2 710 500	-271
	2	2 567 500	-257
	1	2 548 000	-255
	2	2 450 500	-245
	2	2 418 000	-242
	1	2 398 500	-240
	1	2 353 000	-235
	2	2 333 500	-233
	1	1 200 000	-120
Lån 26107900062 har første avdrag 28.06.2039 med kr -10 019	2	2 710 500	-271
	2	2 567 500	-257
	1	2 548 000	-255
	2	2 450 500	-245
	2	2 418 000	-242
	1	2 398 500	-240
	1	2 353 000	-235
	2	2 333 500	-233
	1	1 200 000	-120

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. En andelseiers forpliktelse til å dekke fremtidige renter og avdrag tilknyttet lånet, er i sin helhet innfridd. Andelseier trer inn i de samme betingelsene som ekstern lånegiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern lånegiver inntil lånet er nedbetalt.



Noter

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	-33 932 779	-37 102 360
Innbetaling IN	-3 701 000	-567 500
Borettsinnskudd	-20 009 500	-20 009 500
<b>Sum</b>	<b>-57 643 279</b>	<b>-57 679 360</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	992 000	992 000
Bygninger/påkostninger	56 178 000	56 178 000
<b>Sum</b>	<b>57 170 000</b>	<b>57 170 000</b>



Resultat og balanse med noter for Bjørnstadenga 2 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjørnstadenga 2 borettslag**

Styreleder	Rune Rustand (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Morten Slette (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Kine Lisbeth Sannes (sign.)	25.03.2025



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bjørnstadenga 2 borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnstadenga 2 borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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.



**Shape the future  
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 28. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: NRUP4-QWDHT-WDPUN-XZIQV-YQFDR-BZQCR

Uavhengig revisors beretning - Bjørnstadenga 2 borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited



# 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."

## Pedersen, Bård Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-28 14:29:11 UTC



Penneo Dokument nøkkel: NRUP4-QWDHT-WDPUN-XZIQV-YQFDR-BZOCR

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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.