



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 472 714
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKHAUG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: 07.04.2025

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, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 958472714

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		892 097	780 780
Sum inntekter		892 097	780 780
Kostnader			
Lønnskostnad		68 329	41 075
Annen driftskostnad		3 256 922	726 962
Sum kostnader		3 325 251	768 037
Driftsresultat		-2 433 154	12 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 817	10 900
Sum finansinntekter		14 817	10 900
Annen finanskostnad		122 487	55 874
Sum finanskostnader		122 487	55 874
Netto finans		-107 670	-44 974
Resultat før skattekostnad		-2 540 824	-32 231
Årsresultat		-2 540 824	-32 231
Totalresultat		-2 540 824	-32 231
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 540 824	-32 231
Sum overføringer og disponeringer		-2 540 824	-32 231



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		901 125	901 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		901 126	901 126
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		901 126	901 126
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	4 230
Andre fordringer		34 629	23 684
Sum fordringer		34 664	27 914
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		976 919	852 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		976 919	852 633
Sum omløpsmidler		1 011 583	880 547
SUM EIENDELER		1 912 710	1 781 673



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			422 729
Udekket tap		2 118 095	
Sum opptjent egenkapital		-2 118 095	422 729
Sum egenkapital		-2 116 395	424 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 818 523	1 084 029
Øvrig langsiktig gjeld		160 900	160 900
Sum annen langsiktig gjeld		3 979 423	1 244 929
Sum langsiktig gjeld		3 979 423	1 244 929
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 208	349
Leverandørgjeld		42 260	109 969
Skyldige offentlige avgifter		3 918	508
Annen kortsiktig gjeld		2 295	1 490
Sum kortsiktig gjeld		49 682	112 315
Sum gjeld		4 029 105	1 357 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 912 710	1 781 673



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 372134

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 472 714
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKHAUG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: 07.04.2025

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 958 472 714
BJØRKHAUG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		892 097	780 780
Sum inntekter		892 097	780 780
Kostnader			
Lønnskostnad		68 329	41 075
Annen driftskostnad		3 256 922	726 962
Sum kostnader		3 325 251	768 037
Driftsresultat		-2 433 154	12 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 817	10 900
Sum finansinntekter		14 817	10 900
Annen finanskostnad		122 487	55 874
Sum finanskostnader		122 487	55 874
Netto finans		-107 670	-44 974
Resultat før skattekostnad		-2 540 824	-32 231
Årsresultat		-2 540 824	-32 231
Totalresultat		-2 540 824	-32 231
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 540 824	-32 231
Sum overføringer og disponeringer		-2 540 824	-32 231



Organisasjonsnr: 958 472 714
BJØRKHAUG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		901 125	901 125
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		901 126	901 126
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		901 126	901 126
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	4 230
Andre fordringer		34 629	23 684
Sum fordringer		34 664	27 914
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		976 919	852 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		976 919	852 633
Sum omløpsmidler		1 011 583	880 547
SUM EIENDELER		1 912 710	1 781 673

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700



Sum innskutt egenkapital	1 700	1 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		422 729
Udekket tap	2 118 095	
Sum opptjent egenkapital	-2 118 095	422 729
Sum egenkapital	-2 116 395	424 429
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 818 523	1 084 029
Øvrig langsiktig gjeld	160 900	160 900
Sum annen langsiktig gjeld	3 979 423	1 244 929
Sum langsiktig gjeld	3 979 423	1 244 929
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 208	349
Leverandørgjeld	42 260	109 969
Skyldige offentlige avgifter	3 918	508
Annen kortsiktig gjeld	2 295	1 490
Sum kortsiktig gjeld	49 682	112 315
Sum gjeld	4 029 105	1 357 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 912 710	1 781 673



Organisasjonsnr: 958 472 714
BJØRKHAUG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6193

BJØRKHAUG BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BJØRKHAUG BORETTSLAG

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:

7. april 2025 kl. 19:00, Hos styreleder.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte etter årsmøtet

Rett etter årsmøtet blir det beboermøte om renovering av avløpsrør.m.m, med litt ny informasjon og tid til felles diskusjon om hva vi skal gjøre og hvilke alternativer vi har.

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. Parkering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BJØRKHAUG BORETTSLAG



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

Elisabeth Heggernes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det foreslås at [Navn] fører protokollen og [Navn] er valgt som protokollvitne.



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 fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6193 Revisjonsberetning 2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000

Styrets innstilling
Styret foreslår økt honorar for 2024 pga mye ekstraarbeid fir styret pga renoveringsarbeider.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 7

Parkering

Forslag fremmet av:

Marianne Dalland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra beboer:

1. Ønsker skilt merket: Privat parkering på parkeringsplassen. Opplever til tider at andre parkere her, og de øttlyser skilt.
2. Retningslinjer for gjesteparkering, samt evt merket parkering for vårt borettslag

Styrets innstilling

1. Det er kjøpt inn et skilt for noen år siden, som står i kjelleren pga uklart hvor en skulle sette det. Styret forslår at vi setter opp skiltet ved parkeringsplassen på vårens dugnad.
2. I fjor ble det kjøpt inn maling for merking av parkeringsplasser, og styret har planer om å merke gjesteparkeringene med husnr, evt også "Gjest".
3. I vedtektene er ikke gjesteparkering nevnt. Styret ønsker å diskutere på årsmøtet om det er nødvendig med egne regler for denne, og hva disse reglene i så tilfelle skal gå ut på.
4. styret ønsker å diskutere bruken av to parkeringsplasser som kun er i bruk deler av tiden. Bør disse kunne brukes til gjesteparkering?

Forslag til vedtak

Det settes opp skilt på parkeringsplass om privat parkering, og gjesteparkering merkes med maling. Årsmøtet diskuterer regler for gjesteparkering og bruk av parkeringsplasser under punkt 4, og foreslår endringer i vedtektene som kan godkjennes på ekstraordinært årsmøte.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Administrasjon: Styret hadde 9 styremøter i 2024. Det har blitt holdt en ekstra generalforsamling kombinert med informasjonsmøte om renovering av avløpsrør og endring av styremedlemmer. Helene Valvatne Andås flyttet i august, og Sigbjørn Rabbe ble valgt inn i styret på ekstraordinært årsmøte.

Kommunikasjon: Styret har kommunisert med beboerne gjennom meldinger i Vibbo, og med nyhetsoppslag i oppgangene.

Vedlikeholdsarbeid:

- Utbedring av rør med rørfornyng etter lekkasje fra bad i desember 2023/januar 2024
- Pussing og maling av kjellervinduer mai/juni 2024
- Inngangsdørene i teak har blitt pusset og oljet. Døren i oppgang C har i tillegg blitt justert av snekker. Mai/juni 2024
- Skifting av tak og renovering av piper. Det ble satt ned keramikkrør innvendig i pipene. Tak, takrenner osv ble skiftet. I tillegg ble fire kjellervinduer på sørsiden av huset og kledding på inngangspartier skiftet ut. Høst 2024
- Ny tørketrommel og reparasjon av vaskemaskin i oppgang C.
- Utbedring av løs ledning i sikringskap i oppgang B kjeller.
- Styret har også brukt mye tid på innhenting av tilbud og planlegging av vedlikehold/renovering av avløpsrør. Etter to tilbud som var svært vanskelige å sammenligne, ble OBOS prosjekt koblet inn for å bistå.
-

Uforutsette hendelser

Det har lekket inn vann i en kjellerbod i oppgang C, hvor det sto ca. en cm vann på gulvet. Ved undersøkelse fant vi at dette skyldes dårlig drenering rundt huset, hvor det står vann inn mot murveggene. Andre tegn til fukt og problemer med drenering:

- I bomberommet i oppgang C har muren smuldret opp, og det er tegn til rustent armatur.
- Ved inngangsdøren i oppgang C er det blærer i malingen
- Det lekker inn vann langs veggen fra kjellervinduer som ligger tett inntil asfalt ved inngang C.
- I kjeller i oppgang B er det saltutslag på vegger i boder og vaskekjeller.

Dette har ført til at styret har bedt OBOS prosjekt om å hente inn tilbud også for utbedring av drenering rundt huset.

Leverandører og tjenestetilbud:

- Styret har inngått avtale med OBOS prosjekt for hjelp til planlegging og gjennomføring av renovering av avløpsrørene m.m. Dette ble godkjent av ekstraordinært årsmøte i august 2024.
- Det ble inngått avtale om felles abonnement på TV og internett fra Telenor i mai 2024.

Beboeraktiviteter: Det har blitt holdt to dugnader, en i mai og en i august.

Låneopptak

Lånet i Handelsbanken ble refinansiert for å dekke utgifter til renovering av tak og piper. I tillegg ble det beregnet inn utgifter til prosjektering av renovering av avløpsrør (OBOS prosjekt).



Samlet ble utgiftene til nytt tak og renovering av piper ca. 2 500 000,-. Av dette var ca. 200 000kr ekstraavgifter til:

- Utbedring av råte på sutak og skjevheter i taket
- Utbedring av gammel råteskade i taket i en av loftsleilighetene
- Behandling av sopp på loftet
- Noe ekstra arbeid på vindfangene ved inngangene
- Fjerning av spiker på loft
- Maling av takets ytterkanter og lister vindfang.

Planer for 2025:

- Renovering av avløpsrør
- Drenering rundt huset



Til generalforsamlingen i Bjørkhaug Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Bjørkhaug Borettslag** som viser et underskudd på kr 2 540 824. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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 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 avvirket.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 10. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BJØRKHAUG BORETTSLAG ORG.NR. 958 472 714, KUNDENR. 6193

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		768 231	838 208
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 540 824	-32 231
Økning annen langsiktig gjeld		3 825 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 090 506	-37 745
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		193 670	-69 976
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		961 901	768 231
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 011 583	880 547
Kortsiktig gjeld		-49 682	-112 315
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		961 901	768 232



BJØRKHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 958 472 714, KUNDENR. 6193

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	890 293	780 780	944 000	866 000
Ladeinntekter EL-bil		1 804	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		892 097	780 780	944 000	866 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-38 329	-17 675	-26 500	-29 500
Styrehonorar	4	-30 000	-23 400	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 099	-5 788	-6 000	-6 400
Forretningsførerhonorar		-49 360	-46 880	-50 000	-53 000
Konsulenthonorar	6	-116 909	-2 750	-3 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-2 599 825	-271 301	-67 000	-345 000
Forsikringer		-54 667	-46 829	-51 500	-62 000
Kommunale avgifter	8	-234 324	-223 210	-239 000	-263 400
Energi/fyring		-24 887	-18 095	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 240	-82 740	-89 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-55 611	-29 370	-45 500	-50 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 325 251	-768 037	-629 500	-1 111 800
DRIFTSRESULTAT		-2 433 154	12 743	314 500	-245 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 817	10 900	0	0
Finanskostnader	11	-122 487	-55 874	-204 000	-225 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-107 670	-44 974	-204 000	-225 000
ÅRSRESULTAT		-2 540 824	-32 231	110 500	-470 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-422 729	-32 231		
Udekket tap		-2 118 095	0		



BJØRKHAUG BORETTSLAG ORG.NR. 958 472 714, KUNDENR. 6193

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	901 125	901 125
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		901 126	901 126
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	4 230
Forskuddsbetalte kostnader		34 629	23 684
Driftskonto OBOS-banken		703 244	590 830
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 410	0
Sparekonto OBOS-banken		271 265	261 803
SUM OMLØPSMIDLER		1 011 583	880 547
SUM EIENDELER		1 912 710	1 781 673
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		0	422 729
Udekket tap	14	-2 118 095	0
SUM EGENKAPITAL		-2 116 395	424 429
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 818 523	1 084 029
Borettsinnskudd	16	160 900	160 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 979 423	1 244 929
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		42 261	109 969
Skyldige offentlige avgifter	17	3 918	508
Påløpte renter		1 208	349
Annen kortsiktig gjeld	18	2 295	1 490
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 682	112 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 912 710	1 781 673
Pantstillelse	19	4 000 000	2 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.03.2025
Styret i Bjørkhaug Borettslag



Elisabeth Heggernes /s/

Nina Mariell Nilsen Sørøy /s/

Sigbjørn Rabbe /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	807 092
TV/Internett	80 801
Parkering	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	890 293

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 840
Annen lønn, ikke feriepengar	-8 750
Påløpte feriepengar	-2 295
Arbeidsgiveravgift	-8 444
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 329

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

NOTE: 4

STYREHONORAR



Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 099.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 409
Andre konsulentonorarer	-112 500
SUM KONSULENTHONORAR	-116 909

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 503 832
Drift/vedlikehold VVS	-44 213
Drift/vedlikehold elektro	-11 051
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 876
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 842
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 273
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 599 825

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-67 627
Vann- og avløpsavgift	-105 217
Feieavgift	-7 395
Renovasjonsavgift	-54 085
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-234 324

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 725
Håndverktøy	-1 259
Datautstyr	-2 379
Annet driftsmateriale	-4 818
Snørydding	-17 976
Gressklipping	-5 999
Andre fremmede tjenester	-675
Andre kontorkostnader	-1 102
Telefon u/mva	-2 396
Bank- og kortgebyr	-2 282
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 611

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	14 550
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	267
SUM FINANSINNTEKTER	14 817

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-122 487
SUM FINANSKOSTNADER	-122 487

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1956	826 977
Dør/porttelefoner anskaffet i 2008	74 148
SUM BYGNINGER	901 125

Tomten ble kjøpt i 1956

Gnr.160/bnr.512

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Kostpris	31 363
Avskrevet tidligere	-31 361
	2
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,890 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012 -1 900 000

Nedbetalt tidligere 815 971

Nedbetalt i år 1 084 029

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2024 -3 825 000

Nedbetalt i år 6 477

-3 818 523**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -3 818 523****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -160 900

SUM BORETTSINNSKUDD -160 900**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -2 410

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 508

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -3 918**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge -2 295

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 295**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 160 900

Pantelån 3 818 523

TOTALT 3 979 423

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

Bygninger 901 125

TOTALT 901 125



Resultatanalyse 2024 Bjørkhaug Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	890 293	944 000	53 707	6 %
Ladeinntekter EL-bil	1 804	0	-1 804	100 %
Sum driftsinntekter	892 097	944 000	51 903	5 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-38 329	-26 500	11 829	-45 %
Styrehonorar	-30 000	-30 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 099	-6 000	99	-2 %
Forretningsførerhonorar	-49 360	-50 000	-640	1 %
Konsulenthonorar	-116 909	-3 000	113 909	-3 797 %
Drift og vedlikehold	-2 599 825	-67 000	2 532 825	-3 780 %
Forsikringer	-54 667	-51 500	3 167	-6 %
Kommunale avgifter	-234 324	-239 000	-4 676	2 %
Energi/fyring	-24 887	-22 000	2 887	-13 %
TV-anlegg/bredbånd	-115 240	-89 000	26 240	-29 %
Andre driftskostnader	-55 611	-45 500	10 111	-22 %
Sum driftskostnader	-3 325 251	-629 500	2 695 751	-428 %
Driftsresultat	-2 433 154	314 500	2 747 654	874 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	14 817	0	-14 817	100 %
Finanskostnader	-122 487	-204 000	-81 513	40 %
Res. finansinnt./-kostnader	-107 670	-204 000	-96 330	47 %
Årsresultat	-2 540 824	110 500	2 651 324	2 399 %



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 6193 Selskapsnavn: BJØRKHAUG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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