



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 581 937  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRK II  
Forretningsadresse: Torvet  
7530 MERÅKER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 23.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 188 002	1 173 548
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 188 002</b>	<b>1 173 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		119 384	115 788
Annen driftskostnad		941 709	558 726
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 061 093</b>	<b>674 513</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>126 909</b>	<b>499 035</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 579	6 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 579</b>	<b>6 408</b>
Annen finanskostnad		701 656	413 545
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>701 656</b>	<b>413 545</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-693 077</b>	<b>-407 137</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-566 169</b>	<b>91 897</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-566 169</b>	<b>91 897</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-566 169</b>	<b>91 897</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-566 169	91 897
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-566 169</b>	<b>91 897</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 845 000	32 845 000
Sum varige driftsmidler		32 845 000	32 845 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 845 000	32 845 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		54 042	57 166
Sum fordringer		54 042	57 166
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		402 137	583 720
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		402 137	583 720
Sum omløpsmidler		456 180	640 886
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 301 180</b>	<b>33 485 886</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 000</b>	<b>85 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 240 120	3 806 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 240 120</b>	<b>3 806 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 325 120</b>	<b>3 891 289</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 320 170	12 920 170
Øvrig langsiktig gjeld		16 422 500	16 422 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 742 670</b>	<b>29 342 670</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 742 670</b>	<b>29 342 670</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		200 958	140 004
Leverandørgjeld		10 514	67 799
Skyldige offentlige avgifter		2 200	3 372
Annen kortsiktig gjeld		19 718	40 753
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>233 390</b>	<b>251 928</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 976 060</b>	<b>29 594 598</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 301 180</b>	<b>33 485 886</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410841

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 581 937  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRK II  
Forretningsadresse: Torvet  
7530 MERÅKER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 994 581 937  
BORETTSLAGET BJØRK II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 188 002	1 173 548
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 188 002</b>	<b>1 173 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		119 384	115 788
Annen driftskostnad		941 709	558 726
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 061 093</b>	<b>674 513</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>126 909</b>	<b>499 035</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 579	6 408
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 579</b>	<b>6 408</b>
Annen finanskostnad		701 656	413 545
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>701 656</b>	<b>413 545</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-693 077</b>	<b>-407 137</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-566 169</b>	<b>91 897</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-566 169</b>	<b>91 897</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-566 169</b>	<b>91 897</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-566 169	91 897
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-566 169</b>	<b>91 897</b>





Sum opptjent egenkapital	3 240 120	3 806 289
Sum egenkapital	3 325 120	3 891 289
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 320 170	12 920 170
Øvrig langsiktig gjeld	16 422 500	16 422 500
Sum annen langsiktig gjeld	29 742 670	29 342 670
Sum langsiktig gjeld	29 742 670	29 342 670
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	200 958	140 004
Leverandørgjeld	10 514	67 799
Skyldige offentlige avgifter	2 200	3 372
Annen kortsiktig gjeld	19 718	40 753
Sum kortsiktig gjeld	233 390	251 928
Sum gjeld	29 976 060	29 594 598
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>33 301 180</b>	<b>33 485 886</b>



Organisasjonsnr: 994 581 937  
BORETTLAGET BJØRK II

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5974

Bjørk II Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Bjørk II 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. mai 2024 kl. 16:00, Rådhuset.

### 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.

### 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. Ny heiordning i trapp
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørk II 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Egil Haugbjørg 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  
Fører av protokollen og protokollvitner velges på selve møtet.



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 at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes gjennom overføring fra egenkapitalen.

#### **Vedlegg**

1. 5974 Bjørk II Borettslag\_Årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 18 000.



Sak 7

## Ny heirdning i trapp

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forespørsel fra Per O. Tronsmo om nyinnsetting av heis i trappen med plattform ala tidligere demontert heis.

### Styrets innstilling

Nav/Hjelpemiddelsentralen er kontaktet av bruker selv.

Borettslaget har betalt kr 10 000 for den heisen som nå er montert. I tillegg har borettslaget bekostet strømuttak og plattning. Denne heisen må i så fall demonteres, hvis ny skal installeres.

Borettslaget tillater at ny heis blir montert som foreslått, forutsatt at kjøp og montering bekostes av Nav/Hjelpemiddelsentralen. Det forutsettes at heisen kan monteres uten vesentlige innvendinger fra nærmeste naboer.

### Forslag til vedtak

Borettslaget tillater at ny heis blir montert i hovedtrappen med utforming som skissert. Anskaffelse og montering bekostes av Nav/Hjelpemiddelsentralen.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Egil Haugbjørg

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

- Per Oddvar Tronsmo

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

- Nils Gøsta Krister Marcussen
- Tove Mari Teveldal

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

- Velges på selve møtet



- Velges på selve møtet

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Egil Haugbjørg	Rådhusgata 3
Styremedlem	Yvonne Aspaas	Rådhusgata 3
Styremedlem	Grethe Sørmo Førde	Rådhusgata 1 C
Varamedlem	Nils Gøsta Krister Marcussen	Rådhusgata 3
Varamedlem	Per Oddvar Tronsmo	Rådhusgata 3

### Valgkomiteen

Tove Marie Marcussen	Rådhusgata 3
Harry Størseth	Rådhusgata 3

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Bjørk II Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Bjørk II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994581937, og ligger i MERÅKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

22 15

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bjørk II Borettslag har 2 ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Orkla Revisjon AS.



**Styrets viktigste arbeidsoppgaver i 2023:**

- 1. Gjennomført beising av alle utvendige flater ved innleie av malerfirmaet Herlovsen for en total pris av kr. 400.000,-. Denne summen inkluderte leie av lift og leie og oppsett av stillaser.**

**Egil Haugbjørg tok oppgaven med å beise det utvendige gjerdet, avfallsbuer og redskapsbod mot timelønn som vaktmester.**
- 2. Kostnadene med forhøyede renteutgifter, større avdragsutgifter og stor økning i kommunale utgifter som vann-og kloakkavgifter samt dekning av rest mailingsutgifter, krevde opptak av et likviditetslån på kr.400.000,-med en løpetid på 4 år.Denne saken krevde mye hodebry. Da økte kostnadene ble utlignet på etter størrelse på leilighetene. Ved hjelp av OBOS-kontoret i Trondheim fikk vi gjennom lånesøknad i SMN 1.**
- 3. Etter vedtak i Generalforsamlingen i juni 2023 ble det søkt SMN 1 om ytterligere forlengelse av avdragsfrie perioden på de opprinnelige felleslånene til 40 år. Dette ble innvilget.**
- 4. Det er skiftet elere/boboere tre leiligheter: Statens Skoger har overtatt etter familien Skallan, og Karle Øvereng har overtatt etter Sverre Johan Reppe. I begge leiligheter måtte komfyrerne skiftes ut med induksjonsøvner. Informasjon om defekte komfyrer kom ikke til styret før leilighetene var overdratt, og kostnadene falt på borettslaget.**

**Leilighet etter Kari Johansen er overtatt av Tove Teveldal.**
- 5. Styret har fulgt opp med:**

  - a) Årlig utskifting av ventilasjonsfilter i alle leiligheter.**



- b) Kontroll av brannvarslingsanlegg sammen med Lås & Montørservice og Meråker Brannvesen.
  - c) Kontroll av giftbokser for utvendige gnagere etter avtale med Rentokil.
  - d) Hatt separate og meglingsmøte med Konfliktrådet etter politianmeldelse.
  - e) Skaffet tilgang på verge for en beboer via Statsforvalteren i Trøndelag- etter vedkommendes eget ønske.
6. Vedlikeholdsplan er satt opp for 2024 og de kommende årene med minimale kostnader ut over vanlige driftskostnader.  
Det er mulig at borettslaget må fornye plenklipper, men dette blir ikke aktuelt i 2024.
7. Den ekstraordinære generalforsamlingen vedok etter forslag fra styret å oppheve ordningen med refusjon av kr.4.000,- pr.enhet ved utskifting av elektriske komfyrer, kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskiner.  
Vedtaket trådte i kraft fra 01.01.24.

**Meråker 16. feb. 2024**

Styre Bjørk II Borettslag



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader enn estimert.

Finanskostnader er betydelig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak de mange rentøkningene i løpet av 2023.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørk II Borettslag.

### Lån

Bjørk II Borettslag 2 lån i Sparebank1 Midt-Norge. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 30% økning av felleskostnadene kategori 101 fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjørk II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Bjørk II som viser et underskudd på kr 566 169. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 2023, 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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

Styret og forretningsfører (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.

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tiller, 15.04.2024  
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Engen, Katrine**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/15/2024 16:16:03

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**BORETTSLAGET BJØRK II**  
**ORG.NR. 994 581 937, KUNDENR. 5974**

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>388 959</b>	<b>297 061</b>	<b>388 959</b>	<b>222 790</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-566 169	91 897	-394 554	103 550
Tillegg for nye langsiktige lån 14	400 000	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-166 169</b>	<b>91 897</b>	<b>-394 554</b>	<b>103 550</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>222 790</b>	<b>388 958</b>	<b>-5 595</b>	<b>326 340</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	456 180	640 886		
Kortsiktig gjeld	-233 390	-251 928		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>222 790</b>	<b>388 958</b>		



**BORETTSLAGET BJØRK II**  
**ORG.NR. 994 581 937, KUNDENR. 5974**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 188 002	1 167 600	1 168 000	1 598 000
Andre inntekter		0	5 948	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 188 002</b>	<b>1 173 548</b>	<b>1 168 000</b>	<b>1 598 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-101 384	-96 288	-95 600	-95 600
Styrehonorar	4	-18 000	-19 500	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	5	-11 250	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-52 250	-50 233	-52 000	-55 200
Konsulenthonorar	6	-17 969	0	-2 500	-2 500
Drift og vedlikehold	7	-454 990	-105 078	-510 004	-40 500
Forsikringer		-53 646	-49 900	-50 000	-60 000
Kommunale avgifter	8	-184 304	-203 469	-215 000	-215 000
Energi/fyring		-21 151	-15 459	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 795	-96 696	-100 000	-112 000
Andre driftskostnader	9	-44 354	-26 641	-42 450	-50 650
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 061 093</b>	<b>-674 513</b>	<b>-1 125 554</b>	<b>-689 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>126 909</b>	<b>499 035</b>	<b>42 446</b>	<b>908 550</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 579	6 408	0	0
Finanskostnader	11	-701 656	-413 545	-437 000	-805 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-693 077</b>	<b>-407 137</b>	<b>-437 000</b>	<b>-805 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-566 169</b>	<b>91 897</b>	<b>-394 554</b>	<b>103 550</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	91 897		
Fra opptjent egenkapital		-566 169	0		



## BORETTSLAGET BJØRK II, ORG.NR. 994 581 937, KUNDENR. 5974

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	30 970 000	30 970 000
Tomt		1 875 000	1 875 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>32 845 000</b>	<b>32 845 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	6 770
Forskuddsbetalte kostnader		49 787	46 176
Andre kortsiktige fordringer	13	4 221	4 221
Driftskonto OBOS-banken		180 590	372 539
Skattetrekkskonto OBOS-banken		417	1 244
Sparekonto OBOS-banken		2 459	6 861
Innestående i andre banker		218 671	203 076
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>456 180</b>	<b>640 886</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 301 180</b>	<b>33 485 886</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 5 000		85 000	85 000
Opptjent egenkapital		3 240 120	3 806 289
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 325 120</b>	<b>3 891 289</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 320 170	12 920 170
Borettsinnskudd		16 422 500	16 422 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 742 670</b>	<b>29 342 670</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 428	10 427
Leverandørgjeld		10 514	67 799
Skyldige offentlige avgifter	15	2 200	3 372
Påløpte renter		200 958	140 004
Påløpte kostnader		3 296	0
Annen kortsiktig gjeld	16	9 994	30 326
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>233 390</b>	<b>251 928</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 301 180</b>	<b>33 485 886</b>
Pantstillelse	17	32 845 000	32 845 000
Garantiansvar		0	0

Styret i Borettslaget Bjørk II - Meråker, 22.03.2024

  
Egil Haugbjørg  
Yvonne Aspaas  
Grethe Sørmo Førde

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Renter	821 172
Felleskostnader	333 064
Kabel-TV	33 766
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 188 002</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-79 951
Påløpte feriepenger	-9 994
Arbeidsgiveravgift	-11 440
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-101 384</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 18 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

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

Juridisk bistand	-17 969
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 969</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-412 757
Drift/vedlikehold VVS	-6 160
Drift/vedlikehold elektro	-6 830
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 853
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 238
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 162
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 990
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-454 990</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-119 002
Renovasjonsavgift	-65 301
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-184 304</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 563
Driftsmateriell	-6 459
Lyspærer og sikringer	-1 453
Snørydding	-22 469
Andre fremmede tjenester	-254
Andre kostnader tillitsvalgte	-49
Andre kontorkostnader	-35
Porto	-1 421
Bank- og kortgebyr	-2 391
Velferdskostnader	-860
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-44 354</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 403
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 598
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-65
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 643
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 579</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-693 327
Renter og gebyr på lån i SPARE1	-7 972
Renter på leverandørgjeld	-357
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-701 656</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2009.	30 970 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>30 970 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.22/bnr.15

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 221
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 221</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

SpareBank 1 SMN

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,06 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 2009	-16 422 500	
Nedbetalt tidligere	3 502 330	
Nedbetalt i år	0	
		-12 920 170

Sparebank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2023	-400 000	
		-400 000

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-13 320 170</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Sparebank	SpareBank 1 SMN	Første avdrag er
01/04-2030			

**Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2030**

3, 4	500	2 150
9	500	2 250
8	500	2 300
14, 15	500	2 450
2, 5	550	2 300
7, 10	600	2 650
13, 16	600	2 750
1	650	2 550
11	650	2 750
17	650	2 900
6	700	3 000
12	700	3 150

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-417
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 783
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 200</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 994
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 994</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 422 500
Pantelån	13 320 170
<b>TOTALT</b>	<b>29 742 670</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 970 000
Tomt	1 875 000
<b>TOTALT</b>	<b>32 845 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79836291. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Egil Haugbjørg

Meråker 28.01.24

Borettslaget Bjørk II

Valgkomiteen

v/ leder Harry Størseth

medlem Tove Marcussen

Forberedelse til valg på ordinær generalforsamling i Borettslaget Bjørk II.

Dato for ordinær Generalforsamling 2024 er ikke fastlagt, men jeg ber valgkomiteen om å forberede valgene slik at disse kan ta inn i møtedokumentene.

Følgende personer er på valg:

Leder for 2 år. Nåværende leder stiller sin plass til disposisjon.

EGIL HAUGBJØRG

Gjenstående i styret: Nestleder Grethe Sørmo Førde

Styremedlem for 2 år: Yvonne Aspaas har frasagt seg gjenvalg

PER O. TRONSMØ

Vararepresentanter til styret for 1 år

Nils Marcussen og Per O. Tronsmø

TOVE TEJELDAL

Valgkomite: Nytt medlem for 2 år. På valg : Tove Marcussen

Gjenstående: Harry Størseth som også er leder.

GRETHE SØRMO FØRDE

Jeg ber om at innstilling leveres til undertegnede eller til Grethe Sørmo Førde innen utgangen av februar 2024.

Mvh

Egil Haugbjørg

29/2-2025

H. Størseth



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 5974 Selskapsnavn: Bjørk II 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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