



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 096 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Anne Hendseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 214 564	1 890 966
Sum inntekter		2 214 564	1 890 966
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	62 080	61 451
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 748 725	714 154
Sum kostnader		1 810 804	775 605
Driftsresultat		403 760	1 115 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		24 177	14 643
Sum finansinntekter		24 177	14 643
Annen finanskostnad		1 586 851	1 305 490
Sum finanskostnader		1 586 851	1 305 490
Netto finans		-1 562 674	-1 290 846
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 158 915	-175 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 158 915	-175 486
Årsresultat		-1 158 914	-175 485
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-1 158 914	-175 485



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	34 910 000	34 910 000
Maskiner og anlegg	7	0	7 450
Sum varige driftsmidler		34 910 000	34 917 450
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	9	419 393	408 424
Sum finansielle anleggsmidler		419 393	408 424
Sum anleggsmidler		35 329 393	35 325 874
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		73 480	65 805
Sum fordringer		73 480	65 805
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		83 922	292 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		83 922	292 601
Sum omløpsmidler		157 402	358 406
SUM EIENDELER		35 486 795	35 684 280
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	90 000	90 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-2 104 079	-945 165
Sum opptjent egenkapital		-2 104 079	-945 165
Sum egenkapital		-2 014 079	-855 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	27 943 033	27 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	9 460 000	9 460 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 403 033	36 460 000
Sum langsiktig gjeld		37 403 033	36 460 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 670	65 727
Skyldige offentlige avgifter		58	120
Annen kortsiktig gjeld	14	10 113	13 597
Sum kortsiktig gjeld		97 841	79 445
Sum gjeld		37 500 874	36 539 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 486 795	35 684 280



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 394594

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 096 296
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Anne Hendseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

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, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 993 096 296
BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 214 564	1 890 966
Sum inntekter		2 214 564	1 890 966
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	62 080	61 451
Annen driftskostnad	1,4,5,6	1 748 725	714 154
Sum kostnader		1 810 804	775 605
Driftsresultat		403 760	1 115 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		24 177	14 643
Sum finansinntekter		24 177	14 643
Annen finanskostnad		1 586 851	1 305 490
Sum finanskostnader		1 586 851	1 305 490
Netto finans		-1 562 674	-1 290 846
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 158 915	-175 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 158 915	-175 486
Årsresultat		-1 158 914	-175 485
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-1 158 914	-175 485



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,13	27 943 033	27 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	9 460 000	9 460 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 403 033	36 460 000
Sum langsiktig gjeld		37 403 033	36 460 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 670	65 727
Skyldige offentlige avgifter		58	120
Annen kortsiktig gjeld	14	10 113	13 597
Sum kortsiktig gjeld		97 841	79 445
Sum gjeld		37 500 874	36 539 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 486 795	35 684 280



Organisasjonsnr: 993 096 296
BJØRNSTADHAVEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

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



Disponible midler for Bjørnstadhaven Borettslag pr. 31.12.24

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	278 962	503 446
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 158 914	-175 485
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 450	7 449
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	943 033	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-10 969	-56 448
C: Årets endring disponible midler	-219 400	-224 484
D: Disponible midler 31.12.	59 562	278 962
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	59 562	278 918



Resultatregnskap pr 31.12.24 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		650 040	666 225	650 000	762 000
Innkrevde felleskostnader renter		1 525 482	1 224 741	1 498 500	1 591 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		39 042	0	0	79 800
Sum inntekter		2 214 564	1 890 966	2 148 500	2 432 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 850	7 560	9 300	9 200
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 672	7 594	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar		50 172	48 036	50 200	52 500
Teknisk forvaltningsavtale		16 038	15 348	16 000	16 800
Kontigent NBBL		2 160	2 160	2 300	2 300
Sikringsfond felleskostnader		8 594	11 184	12 000	11 000
Andre lønnskostnader	3	4 408	3 857	5 500	5 500
Sommer og vinterkostnader		47 884	35 321	25 000	30 000
Vedlikehold	4	58 463	98 714	77 000	69 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	1 059 884	0	0	0
Kabel-tv		78 264	75 384	79 200	82 200
Forsikring		65 727	62 481	67 500	73 500
Kommunale avgifter		322 536	313 683	335 600	338 700
Energi, strøm		10 448	9 272	8 000	10 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 598	15 931	0	0
Kontorekvisita, trykksaker		1 062	1 634	0	0
Drift maskiner		0	0	300	180
Andre driftskostnader	5	9 595	9 997	15 000	15 000
Avskrivninger	6	7 450	7 449	7 400	0
Sum driftskostnader		1 810 804	775 605	768 100	773 680
Driftsresultat		403 760	1 115 361	1 380 400	1 659 120
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		24 177	14 643	12 000	13 000
Rentekostnad		1 586 851	1 305 490	1 498 500	1 591 560
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 562 674	-1 290 846	-1 486 500	-1 578 560
Årsresultat		-1 158 914	-175 485	-106 100	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-1 158 914	-175 485	-106 100	0
Sum overføringer		-1 158 914	-175 485	-106 100	0

Bjørnstadhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	31 410 000	31 410 000
Tomter	8, 13	3 500 000	3 500 000
Andre driftsmidler	7	0	7 450
Sum varige driftsmidler		34 910 000	34 917 450
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	419 393	408 424
Sum finansielle anleggsmidler		419 393	408 424
Sum anleggsmidler		35 329 393	35 325 874
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	43
Andre fordringer		0	35
Periodisert kostnad		73 480	65 727
Sum fordringer		73 480	65 805
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		83 922	292 601
Sum bankinnskudd og liknende		83 922	292 601
Sum omløpsmidler		157 402	358 406
SUM EIENDELER		35 486 795	35 684 280

Bjørnstadhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	90 000	90 000
Oppjent egenkapital	10	-2 104 079	-945 165
Sum egenkapital		-2 014 079	-855 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	27 943 033	27 000 000
Borettsinnskudd	12, 13	9 460 000	9 460 000
Sum langsiktig gjeld		37 403 033	36 460 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 670	65 727
Skyldig off. myndigheter		58	120
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		408	357
Påløpne renter		8 704	12 316
Annen kortsiktig gjeld	14	1 001	924
Sum kortsiktig gjeld		97 841	79 445
Sum gjeld		37 500 874	36 539 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 486 795	35 684 280

Porsgrunn 31.12.2024
Bjørnstadhaven Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Anne Hendseth
Leder

Sissel Buer
Styremedlem

Ruth Schellhase
Styremedlem

Bjørnstadhaven Borettslag



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 850	7 560
Sum	8 850	7 560

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Bjørnstadhaven Borettslag



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 3 - Lønnskostnader

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	4 000	3 500
5150 Opptjente feriepenger	408	357
Sum	4 408	3 857

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	25 990	66 213
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	27 442	28 251
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	5 031	4 250
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	1 059 884	0
Sum	1 118 347	98 714

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	7 419	7 311
7770 Bank og kortgebyrer	2 176	1 686
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	1 000
Sum	9 595	9 997

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	7 450	7 449
Sum	7 450	7 449



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 7 - Andre driftsmidler

	Miljøstasjon	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 488	3 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 488	3 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	74 488	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 500 000
Årets avskrivninger :	7 450	0
Anskaffelsesår :	2014	2009
Antatt levetid i år :	10	

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 410 000	3 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Anskaffelsesår :	2010	2009
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	419 393	408 424
Sum	419 393	408 424

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	90 000	90 000
2070 Akkumulert resultat	-2 104 079	-945 165
Sum	-2 014 079	-855 165

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 11 - Pantegjeld

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Kreditor:	Maling	
Formål:		
Lånenummer:	16368337459	12135878675
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2018
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	27 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	27 000 000
Avdrag i perioden:	56 967	0
Opptak i perioden:	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	943 033	27 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	494 678	26 287 306

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135878675	5	1 527 702	7 638 510
	13	1 489 346	19 361 498
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368337459	5	65 323	326 615
	12	47 504	570 048
	1	46 366	46 366
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12135878675 har første avdrag 30.03.2028 med kr 84 738	5	1 527 702	1 598
	13	1 489 346	1 558

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	9 460 000	9 460 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	27 943 033	27 000 000
Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	37 403 033	36 460 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	3 500 000	3 500 000
Bygninger, garasjer og boder	31 410 000	31 417 450
Sum	34 910 000	34 917 450

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	1 001	924
Sum	1 001	924

Bjørnstadhaven Borettslag



Resultat og balanse med noter for Bjørnstadhaven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnstadhaven Borettslag

Styreleder	Anne Hendseth (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Ruth Schellhase (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Sissel Buer (sign.)	21.02.2025



Styret i Bjørnstadhaven Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tollnes Ballklubb

Mandag 24.03.2025 kl. 18:00

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Godtgjørelse samlet styrehonorar er på kr. 50 000.-

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Styret og varamedlemmer er på valg.

Leder Anne Hendseth - 2 år

Styremedlem Ruth Schellhase - 2 år

Styremedlem Sissel Buer - 2 år

Varamedlem Hermann Lissl - 1 år



Varamedlem Bjørg Nordskog - Bjørg Nordskog tar ikke
gjenvalg.

Nytt varamedlem Odd Johnny Thorsen - 1 år

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til generalforsamlingen:

Styret tar gjenvalg.

Varamedlem Hermann Liss tar gjenvalg.

Styret godkjenner Odd Johnny Thorsen, Lassejordet 5 som nytt
varamedlem.

6. Valg av valgkomite

7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

1) FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN 24.mars 2024

Synes styre og formannen gjør en veldig god jobb. Dette er vi avhengig av for og ha et
godt og velfungerende sameie.

Forslaget mitt er derfor at vi ser på godtgjørelsen til styret.

Mitt forslag er å minst heve lønnen til formannen med 10 000 pr år.

Vi bør også heve noe på nestformann og resten av styret.

Vennlig hilsen Espen Larsen, Lassejordet 9.

2) FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN 24.mars 2024

Forslag fra Odd Johnny Thorsen, Lassejordet 5.

Ønske om oppføring av utebod i Lassejordet 5.

Boden oppføres på hagesiden tilhørende bolig. Ønsket størrelse er 6 m2.

Boden vil ikke bli til sjenanse for naboer.

Vennlig hilsen

Odd Johnny Thorsen

FORSLAG TIL VEDTAK

Vedtatt av styret.



Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

8. Valg av delegat med vara til GBL sin generalforsamling 2025

Styrets leder velges som delegat, og styremedlem velges som vara.



Årsmelding fra styret i Bjørnstadhaven Borettslag for 2024

Generell informasjon

Bjørnstadhaven Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Anne Hendseth, Villumskås 3
Styremedlem, Ruth Schellhase, Lassejordet 25
Styremedlem, Sissel Buer, Villumskås 7
Varamedlem, Bjørg Nordskog, Lassejordet 17
Varamedlem, Hermann Lissl, Lassejordet 13

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: Ingen menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 31 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 saker om godkjenning av andelseiere samt 1 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Maling fasader boliger. Alle 18 boligene ble malt i 2024.

Borettslaget inngikk en kontrakt med Zuraris Malerservice AS for vask og maling av fasadene med oppstart 8. april 2024.

Total sum malerarbeider fasader kr. 995 781,25

Styret tok opp lån på 1.000 000.- i DNB med lånenummer 1636.83.37459.

Det betales renter og avdrag per mnd.

Restgjeld per 09.02.2025 lyder på kr. 943 033.-

Renten er per i dag på 5.7 %, og har ført til økning i felleskostnadene. Styret håper på rentenedsettelse i løpet av året.

Abeidet tok tid grunnet ustabil vær.

Under malerarbeidet ble det oppdaget råte på flere søyler under tak inngangsparti, samt på hageside.



Det ble oppført nye søyler i Lassejordet 29 , 9 og 1, og i Villumskås 1.

Arbeidet utført av Jemo Entreprenør, Skien. Org.nr: 920 246 354.

Sum kostnad for borettslaget kr. 17 646.09

Innkjøp av 18 stk. brannslukningsapparater.

Styret vedtok at alle beboere skulle få nye brannslukningsapparater. Disse ble utlevert i desember 2024.

Styret har et stort ansvar for brann sikkerheten i borettslaget, og valgte å oppgradere til nye apparater.

MILJØSLUKKER 34 A - 6 kg ble innkjøpt. Apparatene er leveret av AS Brann- og Sikringsservice, Porsgrunn.

Væskeslukkeren består av vann, miljøvennlig og fluor/PFASfri slukkevæske og nitrogen/luft. Væsken kjøler og kveler forbrenningsprosessen. Er effektiv mot branner i elektriske anlegg inntil 1000V. Væsken er ikke frostfri og anbefalt temperaturområde er således 5 grader C til +60 grader C.

Styret fikk oppgitt at beboere i brl har pulverapparat og vannslanger.

Brannslangene har fulgt boligene siden de var nye. Slangene skal i utgangspunktet trykkprøves av en fagmann hvert 5.år. En slik kontroll er ikke utført i borettslaget.

Pulverapparat - pulveret er veldig flyktig, og trykket gjør at det trenger inn i alle åpninger. Pulveret slukker ikke bare en eventuell brann, men sprer seg og forårsaker store skader.

Rengjøring etter bruk av pulverapparat må utføres av godkjent skadeservicefirma. Skumslukkere blir trolig forbudt i 2025/2026 da disse inneholder fluor-PFAS.

Sommervedlikehold

Philip Moen er engasjert på nytt for året 2025.

Vintervedlikehold

Styret har ikke vært spesielt fornøyd med utførelsen av arbeidet til BBL Boservice. Styret har vært på befaring med et nytt firma vedr. brøyting og strøing i borettslaget. Styret venter på tilbud.

Dugnad

Dugnad ble holdt 24-29 april 2024. Det ble innleid container fra Franzefoss.

Vadigrøft

Mottatt svarbrev fra Trond Farsjø, Skien kommune etter bekymringsmelding fra brl vedr. vadigrøft.

"Jeg befarte vadigrøften onsdag 21.08.2024. Kl. 06:45. Da hadde det kommet ca. 50-55 mm nedbør i løpet av natten.

Vadigrøften fungerer helt etter hensikten, det er ingen høy vannføring som blir stående lenge i grøften.

Jeg målte ca.15 cm dybde på vannet. Dette er svært bra og helt riktig i forhold til funksjonen av denne vadigrøften."



Det har imidlertid vokst noe seljkratt og annen vegetasjon som bydrift fjernet onsdag 21.08.2024. Utløpet av vadigrøften ble også sjekket, samt funnet i orden.

Det er ingen grunn til bekymring når det gjelder vadigrøften."

Varmepumper

Oppsett av varmpumpe krever et inngrep i bygningskroppen, og utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i borettslag.

Montering må godkjennes av styret i borettslaget. Det betyr at det ikke er lov til å montere en varmpumpe på bygningskroppen uten å først ha fått styrets godkjenning.

Søknadsskjema til oppsett av varmpumpe får du ved henvendelse til styret.

Fremtidsplaner

Lekkasjer i borettslaget

Det ble oppdaget lekkasjer i 7 stk. boliger i år. Borettslaget har hatt mange lekkasjer i årenes løp. Konklusjonen er dårlig utført arbeid.

Styret vil karakterisere det mildt sagt som en skandale.

Styret har valgt å informere andelseiere om tidligere lekkasjer i årsmeldingen.

Det var Telemark Vestfold Utvikling AS (TVU) som var byggherre ved oppføring av boligene i 2008 og 2009. I 2017 kjøpte Peab opp TVU.

Styret har gjentatte ganger vært i kontakt med både TVU og Peab vedrørende lekkasjene. Noen tak har blitt utbedret uten hell.

Det er spesielt lekkasjer fra tak carporter som har voldt laget store problemer og ekstra utgifter. Det har i tillegg vært lekkasjer i noen boder. Spesielt en lekkasje i Lassejordet som kunne fått uante konsekvenser - relatert til ventilasjonsanlegget.

I 2019 ble det igjen gjennomført reparasjoner på flere av carport takene. Det har også vært diverse lekkasjer/skader etter 2019.

Det ble tatt opp kledning i Lassejordet 13,15,17 og 19, og lagt inn beslag som går inn til vindspærre for å ta opp eventuelt vann bak kledningen. Beslaget er utført på samme måte som tidligere. Ref. Lassejordet 1.3.5 og 9.

Det var behov for å skjote på takteking på 3 steder. Det opplyses ikke hvor de 3 stedene er. I Lassejordet 27 ble tekking skjøtet opp på vegg hvor det tidligere har vært lekkasjer.

Videre ble Villumskås 3 og 7 utbedret, samt at tekking ble skjøtet.

Det ble etablert nye takforbeslag i tillegg til å legge inn beslag langs vegg på tilsvarende måte som tidligere.

Carporttak som har hatt lekkasje i 2025 er:

Villumskås 3 og 5.

Lassejordet 27, 25, 17, 15 og 13.

Styret sendte ut e-post til alle beboere 27. januar med oppfordring til å ta kontakt med styret ved oppdagelse av lekkasjer.



Styret gjennomførte en befaring 30.januar 2025 med Geir Rune Lien fra GBBL, og 4 årstider Entreprenør AS.

Styret har mottatt tilbud fra 4 årstider for utbedring.

Kostnad kr. 294 975.- inkl mva for alle 18 tak.

Styret velger i første omgang å utbedre de 7 boligeene som har lekkasjer.

Styret velger å kontakte Peab på nytt, og vil sende over diverse dokumentasjon vedr. lekkasjene, samt tilbud fra 4 årstider Entreprenør som er engasjert til å utbedre lekkasjene i brl.

Styret vil vise til tidligere avtale hvor Peab fastslår at de vil utbedre løpende skader etter hvert som lekkasjer oppstår.

Spørsmål som vil stilles til Peab nå, er om de vil utbedre alle takene i år, eller bare utbedre 7 stk. tak.

Styret velger også å informere Peab om at Bjørnstadhaven borettslag vil oversende faktura fra 4 årstider Entreprenør AS.

Styret har per i dag ingen planer om ekstra vedlikehold i borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2025



Disponible midler for Bjørnstadhaven Borettslag pr. 31.12.24

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	278 962	503 446
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 158 914	-175 485
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	7 450	7 449
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	943 033	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-10 969	-56 448
C: Årets endring disponible midler	-219 400	-224 484
D: Disponible midler 31.12.	59 562	278 962
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	59 562	278 918



Resultatregnskap pr 31.12.24 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		650 040	666 225	650 000	762 000
Innkrevde felleskostnader renter		1 525 482	1 224 741	1 498 500	1 591 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		39 042	0	0	79 800
Sum inntekter		2 214 564	1 890 966	2 148 500	2 432 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 850	7 560	9 300	9 200
Styre honorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 672	7 594	7 800	7 800
Forretningsfører honorar		50 172	48 036	50 200	52 500
Teknisk forvaltningsavtale		16 038	15 348	16 000	16 800
Kontigent NBBL		2 160	2 160	2 300	2 300
Sikringsfond felleskostnader		8 594	11 184	12 000	11 000
Andre lønnskostnader	3	4 408	3 857	5 500	5 500
Sommer og vinterkostnader		47 884	35 321	25 000	30 000
Vedlikehold	4	58 463	98 714	77 000	69 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	1 059 884	0	0	0
Kabel-tv		78 264	75 384	79 200	82 200
Forsikring		65 727	62 481	67 500	73 500
Kommunale avgifter		322 536	313 683	335 600	338 700
Energi, strøm		10 448	9 272	8 000	10 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 598	15 931	0	0
Kontorekvisita, trykksaker		1 062	1 634	0	0
Drift maskiner		0	0	300	180
Andre driftskostnader	5	9 595	9 997	15 000	15 000
Avskrivninger	6	7 450	7 449	7 400	0
Sum driftskostnader		1 810 804	775 605	768 100	773 680
Driftsresultat		403 760	1 115 361	1 380 400	1 659 120
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		24 177	14 643	12 000	13 000
Rentekostnad		1 586 851	1 305 490	1 498 500	1 591 560
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 562 674	-1 290 846	-1 486 500	-1 578 560
Årsresultat		-1 158 914	-175 485	-106 100	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-1 158 914	-175 485	-106 100	0
Sum overføringer		-1 158 914	-175 485	-106 100	0



Balanse pr 31.12.24 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	31 410 000	31 410 000
Tomter	8, 13	3 500 000	3 500 000
Andre driftsmidler	7	0	7 450
Sum varige driftsmidler		34 910 000	34 917 450
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	419 393	408 424
Sum finansielle anleggsmidler		419 393	408 424
Sum anleggsmidler		35 329 393	35 325 874
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	43
Andre fordringer		0	35
Periodisert kostnad		73 480	65 727
Sum fordringer		73 480	65 805
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		83 922	292 601
Sum bankinnskudd og liknende		83 922	292 601
Sum omløpsmidler		157 402	358 406
SUM EIENDELER		35 486 795	35 684 280

Bjørnstadhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	90 000	90 000
Oppjent egenkapital	10	-2 104 079	-945 165
Sum egenkapital		-2 014 079	-855 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	27 943 033	27 000 000
Borettsinnskudd	12, 13	9 460 000	9 460 000
Sum langsiktig gjeld		37 403 033	36 460 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 670	65 727
Skyldig off. myndigheter		58	120
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		408	357
Påløpne renter		8 704	12 316
Annen kortsiktig gjeld	14	1 001	924
Sum kortsiktig gjeld		97 841	79 445
Sum gjeld		37 500 874	36 539 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 486 795	35 684 280

Porsgrunn 31.12.2024
Bjørnstadhaven Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Anne Hendseth
Leder

Sissel Buer
Styremedlem

Ruth Schellhase
Styremedlem

Bjørnstadhaven Borettslag



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 850	7 560
Sum	8 850	7 560

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 3 - Lønnskostnader

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	4 000	3 500
5150 Opptjente feriepenger	408	357
Sum	4 408	3 857

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	25 990	66 213
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	27 442	28 251
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	5 031	4 250
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	1 059 884	0
Sum	1 118 347	98 714

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	7 419	7 311
7770 Bank og kortgebyrer	2 176	1 686
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	1 000
Sum	9 595	9 997

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	7 450	7 449
Sum	7 450	7 449



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 7 - Andre driftsmidler

	Miljøstasjon	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 488	3 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 488	3 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	74 488	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 500 000
Årets avskrivninger :	7 450	0
Anskaffelsesår :	2014	2009
Antatt levetid i år :	10	

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 410 000	3 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 410 000	3 500 000
Anskaffelsesår :	2010	2009
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	419 393	408 424
Sum	419 393	408 424

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	90 000	90 000
2070 Akkumulert resultat	-2 104 079	-945 165
Sum	-2 014 079	-855 165

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Maling	
Lånenummer:	16368337459	12135878675
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2018
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	27 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	27 000 000
Avdrag i perioden:	56 967	0
Opptak i perioden:	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	943 033	27 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	494 678	26 287 306

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135878675	5	1 527 702	7 638 510
	13	1 489 346	19 361 498
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368337459	5	65 323	326 615
	12	47 504	570 048
	1	46 366	46 366
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12135878675 har første avdrag 30.03.2028 med kr 84 738	5	1 527 702	1 598
	13	1 489 346	1 558

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	9 460 000	9 460 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Bjørnstadhaven Borettslag orgnr: 993 096 296

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	27 943 033	27 000 000
Borettsinnskudd	9 460 000	9 460 000
Sum	37 403 033	36 460 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	3 500 000	3 500 000
Bygninger, garasjer og boder	31 410 000	31 417 450
Sum	34 910 000	34 917 450

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	1 001	924
Sum	1 001	924



Resultat og balanse med noter for Bjørnstadhaven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnstadhaven Borettslag

Styreleder	Anne Hendseth (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Ruth Schellhase (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Sissel Buer (sign.)	21.02.2025



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 Bjørnstadhaven Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnstadhaven 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 avvike 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



**Shape the future
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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, 27. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Permeo document key: YCSGO-NNZ2-JF4FS-IBYZ5-DYTW5-GPZP8



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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-27 14:01:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YCSGQ-1NNZ2-JF4FS-IBYZ5-DYTW5-GPZP8

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.



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 Bjørnstadhaven Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnstadhaven 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 avvike 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



**Shape the future
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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, 27. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Permeo document key: YCSGO-NNZ2-JF4FS-IBYZ5-DYTW5-GPZP8



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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-27 14:01:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YCSGQ-1NNZ2-JF4FS-IBYZ5-DYTW5-GPZP8

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.