



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 813 156 822
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKHOL BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 018 614	919 077
Sum inntekter		1 018 614	919 077
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	17 115
Annen driftskostnad		349 067	305 711
Sum kostnader		377 592	322 826
Driftsresultat		641 022	596 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 128	2 390
Sum finansinntekter		8 128	2 390
Annen finanskostnad		297 253	118 407
Sum finanskostnader		297 253	118 407
Netto finans		-289 125	-116 017
Resultat før skattekostnad		351 897	480 234
Årsresultat		351 897	480 234
Totalresultat		351 897	480 234
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		351 897	480 234
Sum overføringer og disponeringer		351 897	480 234



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 628 000	23 628 000
Sum varige driftsmidler		23 628 000	23 628 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 310	8 619
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		23 640 310	23 636 619
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 882	33 408
Sum fordringer		14 882	33 408
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		564 776	536 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		564 776	536 881
Sum omløpsmidler		579 658	570 290
SUM EIENDELER		24 219 967	24 206 908

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 119 692	6 767 794
Sum opptjent egenkapital		7 119 692	6 767 794
Sum egenkapital		7 159 692	6 807 794
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 429 962	9 794 640
Øvrig langsiktig gjeld		7 500 007	7 496 577
Sum annen langsiktig gjeld		16 929 969	17 291 217
Sum langsiktig gjeld		16 929 969	17 291 217
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		107 459	86 189
Leverandørgjeld		12 753	12 870
Annen kortsiktig gjeld		10 095	8 839
Sum kortsiktig gjeld		130 307	107 897
Sum gjeld		17 060 276	17 399 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 219 967	24 206 908



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551580

Enheten

Organisasjonsnummer: 813 156 822
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKHOL BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 813 156 822
BJØRKHOL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 018 614	919 077
Sum inntekter		1 018 614	919 077
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	17 115
Annen driftskostnad		349 067	305 711
Sum kostnader		377 592	322 826
Driftsresultat		641 022	596 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 128	2 390
Sum finansinntekter		8 128	2 390
Annen finanskostnad		297 253	118 407
Sum finanskostnader		297 253	118 407
Netto finans		-289 125	-116 017
Resultat før skattekostnad		351 897	480 234
Årsresultat		351 897	480 234
Totalresultat		351 897	480 234
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		351 897	480 234
Sum overføringer og disponeringer		351 897	480 234



Organisasjonsnr: 813 156 822
BJØRKHOL BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		23 628 000	23 628 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		12 310	8 619
Sum anleggsmidler		23 640 310	23 636 619
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		14 882	33 408
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		564 776	536 881
Sum omløpsmidler		579 658	570 290
SUM EIENDELER		24 219 967	24 206 908
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	7 119 692	6 767 794
Sum opptjent egenkapital	7 119 692	6 767 794
Sum egenkapital	7 159 692	6 807 794
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 429 962	9 794 640
Øvrig langsiktig gjeld	7 500 007	7 496 577
Sum annen langsiktig gjeld	16 929 969	17 291 217
Sum langsiktig gjeld	16 929 969	17 291 217
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	107 459	86 189
Leverandørgjeld	12 753	12 870
Annen kortsiktig gjeld	10 095	8 839
Sum kortsiktig gjeld	130 307	107 897
Sum gjeld	17 060 276	17 399 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 219 967	24 206 908



Organisasjonsnr: 813 156 822
BJØRKHOL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4206

Bjørkhol Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bjørkhol 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:

3. juni 2024 kl. 18:00, Hos OBOS i Vangsveien 143.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørkhol Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ulf Arnesen foreslått. Protokollvitne velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4206 Bjørkhol Borettslag 03.06.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 25.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Larsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Marie Græsli
- Lill-Mariann Nilson

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitè Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Ingrid Marie Græsli
- Lill-Mariann Nilson



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Eriksen	Hestenga 21
Styremedlem	Marit Petra Brenden	Hestenga 17
Styremedlem	Jarle Lorang Hagen	Hestenga 19
Varamedlem	Stein Gamme	Hestenga 23
Varamedlem	Øyvind Larsen	Hestenga 25

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Valgkomiteen

Stein Gamme	Hestenga 23
Øyvind Larsen	Hestenga 25

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 Bjørkhol Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Bjørkhol Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 813156822, og ligger i RINGSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

766 70 71

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.

Bjørkhol Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt pr nå. 2 styremøter

Styret har jobbet med noen av disse saker siden forrige årsmøte

- Vi arrangerte sommerfest 20 juni -2023, bra oppmøte.
- Furua på felles område som det har vært diskusjon om lenge er blitt fjernet. Håper dette har vært bra for de som ble plaget av denne
- Det er sendt ut referat og info skriv ved behov til alle i borettslaget ved behov.
- Vi har skiftet strømlleverandør til gate lys – ser ut som vi har fått lavere strømutgifter. Tidligere hadde vi Fjordkraft, men har nå Norgesenergi
- Vi har fått brev fra NorgesEnergi Bedrift at fra den 13. mai forener krefter med Fortum Strøm AS. Sammenslåingen innebærer ingen store endringer for bedriften din. Alle våre strømvtaler og tilleggstjenester videreføres med samme pris og vilkår som i dag. Den 13. mai vil strømvtaalen bli overført til Fortum Strøm AS.
- 2 mai hadde vi regnskapsmøte med OBOS v/ Ulf Arnesen, dette er forberedelse til årsmøte 3 Juni

Furnes 25/4- 2024
Styret



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 24.000,- til ordinært vedlikehold.

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 Bjørkhol Borettslag.

Lån

Bjørkhol Borettslag har 2 lån i Husbanken med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på ca 5 % for regnskapsåret 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjørkhol Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørkhol Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsøktikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med Internasjonal 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avsluttet.

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

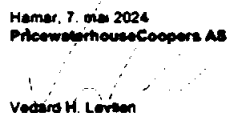
PricewaterhouseCoopers AS, Vangvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no. 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsåttede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvren
Statsautorisert revisor



BJØRKHOL BORETTSLAG
ORG.NR. 813 156 822, KUNDENR. 4206

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	462 392	418 140	462 392	449 351
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	351 897	480 234	479 600	296 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -364 678	-435 940	-209 000	-353 000
Innsk. øremerk. bankkto	-261	-42	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-13 042	44 252	270 600	-56 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	449 351	462 393	732 992	392 751

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	579 658	570 290
Kortsiktig gjeld	-130 307	-107 897
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	449 351	462 393



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		661 931	554 347	642 000	663 600
Innkrevde felleskostnader	2	312 288	312 288	312 000	360 400
Andre inntekter	3	44 395	52 442	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 018 614	919 077	954 000	1 024 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-2 115	-2 000	-4 000
Styrehonorar	5	-25 000	-15 000	-15 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-7 094	-5 000	-5 600	-7 000
Forretningsførerhonorar		-32 325	-31 020	-32 000	-34 000
Konsulenthonorar	7	-15 456	-25 070	-18 000	-14 600
Kontingenter		-1 600	-1 800	-1 800	-1 600
Drift og vedlikehold	8	-21 972	-6 861	-12 000	-24 000
Forsikringer		-23 284	-21 175	-23 000	-26 000
Kommunale avgifter	9	-176 014	-149 988	-114 000	-150 000
Energi/fyring		-3 861	-5 822	-6 000	-2 400
TV-anlegg/bredbånd		-35 761	-31 744	-32 000	-37 000
Andre driftskostnader	10	-31 700	-27 231	-30 000	-36 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-377 592	-322 826	-291 400	-364 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		641 022	596 251	662 600	659 400
DRIFTSRESULTAT		641 022	596 251	662 600	659 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 128	2 390	0	0
Finanskostnader	12	-297 253	-118 407	-183 000	-363 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-289 125	-116 017	-183 000	-363 000
ÅRSRESULTAT		351 897	480 234	479 600	296 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		351 897	480 234		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 255 200	22 255 200
Tomt		1 372 800	1 372 800
Miljøbankkonto, øremerket		12 310	8 619
SUM ANLEGGSMIDLER		23 640 310	23 636 619
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 464	8 376
Andre kortsiktige fordringer	14	5 418	25 032
Driftskonto OBOS-banken		322 561	301 043
Sparekonto OBOS-banken		242 215	235 839
SUM OMLØPSMIDLER		579 658	570 290
SUM EIENDELER		24 219 967	24 206 908
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 5 000		40 000	40 000
Annen egenkapital	15	7 119 692	6 767 794
SUM EGENKAPITAL		7 159 692	6 807 794
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 429 962	9 794 640
Borettsinnskudd	17	7 488 000	7 488 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	12 007	8 577
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 929 969	17 291 217
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 753	12 870
Påløpte renter		57 421	26 154
Påløpte avdrag		50 038	60 035
Annen kortsiktig gjeld	19	10 095	8 839
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 307	107 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 219 967	24 206 908
Pantstillelse	20	23 676 056	23 676 056
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 02.05.2024
Styret i Bjørkhol Borettslag

Espen Eriksen/s/

Marit Petra Brenden/s/

Jarle Lorang Hagen/s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Kapitalkostnader IN lån II	378 423
Felleskostnader	312 288
Kapitalkostnader på IN-lån	275 016
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	402
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	8 090
Overført til kapitalkostnader	-661 931
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	312 288

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert fellesstrøm	3 882
Vann dekket av andelseierne, jfr.note 9	40 513
SUM ANDRE INNTEKTER	44 395

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 094.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 456
SUM KONSULENTHONORAR	-15 456

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 109
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 972

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 960
Vann- og avløpsavgift	-68 186
Kostnader vann dekket av andelsierne, jfr.note 3	-40 513
Feieavgift	-2 941
Renovasjonsavgift	-28 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-176 014

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-15 863
Andre fremmede tjenester	-13 376
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 059
Velferdskostnader	-349
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 700

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 491
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 637
SUM FINANSINNTEKTER	8 128

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-160 805
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-136 448
SUM FINANSKOSTNADER	-297 253

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2015	22 255 200
SUM BYGNINGER	22 255 200

Tomten ble kjøpt i 2015

Gnr.766/bnr.70 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 941
Beboerne skylder etter avregning vann pr 31.12.23	2 477
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 418

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 812 429
Egenkapital fra IN tidligere år	5 051 225
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-743 962
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 119 692

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes

at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-8 070 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	723 737
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	225 708
Nedbetalt tidligere, IN	2 007 420
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-5 113 135

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 070 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	570 398
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	138 971
Nedbetalt tidligere, IN	3 043 805
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-4 316 826
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 429 962

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-3 744 000
Opprinnelig 2015	-3 744 000
SUM BORETT SINNSKUDD	-7 488 000

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 007
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 007

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Beboerne har til gode etter avregning pr. 31.12.23	-10 095
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 095

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	7 488 000
Pantelån	9 429 962
Påløpte avdrag	50 038
Bregnede IN-forpliktelser	4 307 263
TOTALT	21 275 263

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

Bygninger	22 255 200
Tomt	1 372 800
TOTALT	23 628 000



Valgkomiteen i Bjørkhol borettslag har funnet kandidater til nytt styre i borettslaget.

Komiteen legger fram følgende forslag på årsmøtet 3, juni 2024:

Leder: Øyvind Larsen, velges for 2 år

Styremedlem: Jarle Lorang Hagen, ikke på valg

Styremedlem: Marit Petra Brenden, ikke på valg

Varamedlem: Lill-Mariann Nilson, velges for 1 år

Varamedlem: Ingrid Marie Græsli Jimenez, velges for 1 år

Valgkomite:

- Lill-Mariann Nilson
- Ingrid Marie Græsli Jimenez

Mvh

For valgkomiteen i Bjørkhol borettslag

Stein Gamme



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1739471. 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. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.06.24

Selskapsnummer: 4206 Selskapsnavn: Bjørkhol Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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