



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 765 996
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK 2
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 566 160	1 184 616
Sum inntekter		1 566 160	1 184 616
Kostnader			
Lønnskostnad		112 160	92 421
Annen driftskostnad		2 018 036	1 969 037
Sum kostnader		2 130 196	2 061 458
Driftsresultat		-564 036	-876 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 740	1 685
Sum finansinntekter		10 740	1 685
Annen finanskostnad		147 794	31 293
Sum finanskostnader		147 794	31 293
Netto finans		-137 054	-29 608
Resultat før skattekostnad		-701 090	-906 450
Årsresultat		-701 090	-906 450
Totalresultat		-701 090	-906 450
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-701 090	-906 450
Sum overføringer og disponeringer		-701 090	-906 450



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 771	61 834
Sum fordringer		72 771	61 834
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 307 501	621 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 307 501	621 466
Sum omløpsmidler		1 380 272	683 300
SUM EIENDELER		1 380 272	683 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 046 868	345 778
Sum opptjent egenkapital		-1 046 868	-345 778
Sum egenkapital		-1 046 868	-345 778
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 365 631	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 365 631	1 000 000
Sum langsiktig gjeld		2 365 631	1 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 881	343
Leverandørgjeld		11 178	12 512
Annen kortsiktig gjeld		14 450	16 223
Sum kortsiktig gjeld		61 509	29 078
Sum gjeld		2 427 140	1 029 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 380 272	683 300



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619143

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 765 996
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK 2
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 925 765 996
SAMEIET BJØRNSTAD BK 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 566 160	1 184 616
Sum inntekter		1 566 160	1 184 616
Kostnader			
Lønnskostnad		112 160	92 421
Annen driftskostnad		2 018 036	1 969 037
Sum kostnader		2 130 196	2 061 458
Driftsresultat		-564 036	-876 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 740	1 685
Sum finansinntekter		10 740	1 685
Annen finanskostnad		147 794	31 293
Sum finanskostnader		147 794	31 293
Netto finans		-137 054	-29 608
Resultat før skattekostnad		-701 090	-906 450
Årsresultat		-701 090	-906 450
Totalresultat		-701 090	-906 450
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-701 090	-906 450
Sum overføringer og disponeringer		-701 090	-906 450



Organisasjonsnr: 925 765 996
SAMEIET BJØRNSTAD BK 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 771	61 834
Sum fordringer		72 771	61 834
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 307 501	621 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 307 501	621 466
Sum omløpsmidler		1 380 272	683 300
SUM EIENDELER		1 380 272	683 300
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 046 868	345 778
Sum opptjent egenkapital		-1 046 868	-345 778



Sum egenkapital	-1 046 868	-345 778
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 365 631	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 365 631	1 000 000
Sum langsiktig gjeld	2 365 631	1 000 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 881	343
Leverandørgjeld	11 178	12 512
Annen kortsiktig gjeld	14 450	16 223
Sum kortsiktig gjeld	61 509	29 078
Sum gjeld	2 427 140	1 029 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 380 272	683 300



Organisasjonsnr: 925 765 996
SAMEIET BJØRNSTAD BK 2

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1955

Sameiet Bjørnstad Bk 2



Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk 2

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:

27. mai 2024 kl. 18:00, Bjørnstad forsamling, Bjørnstadveien 57, Grålum.

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.

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. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bjørnstad Bk 2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at rådgiver i OBOS skal velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Larsen fra OBOS foreslås valgt.

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 og som protokollvitner ble foreslått på årsmøte.



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 årsunderskuddet til udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsunderskuddet overføres til udekket tap.

Vedlegg
1. Til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse foreslås settes til 100 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ved Kristian Svendsen og Egil Erstad foreslår følgende kandidater



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Harald Borge
Bor i Bjørnstadveien 57A

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eiof Kristiansen
Bor i Bjørnstadveien 69D

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Einar Djupedal
Bor i Bjørnstadveien 37D

Sak 8

Valgkomite

Kristian Svendsen skal flytte og trenger en erstatter

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomiteé Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteé:

- Egil Erstad
Foreslås gjenvalgt
- Foreslås på årsmøte
Skal erstatte Kristian Svendsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Harald Borge, på valg i år	Bjørnstadveien 57A
Styremedlem	Jon-Martin Soo Hansen, på valg 2025	Bergsvingen 21
Styremedlem	Eyolf Kristiansen, på valg i år	Bjørnstadveien 69D
Styremedlem	Solveig Elisabeth Roen, på valg 2025	Bjørnstadveien 69B
Varamedlem	Einar Farstad Djupedal, på valg i år	Deleveien 37 D

Valgkomiteen

Egil André Erstad	Bjørnstadveien 71D
Kristian Antonsen Svendsen	Bjørnstadveien 71A

Kontaktinformasjon

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 Sameiet Bjørnstad Bk 2

Sameiet består av 54 seksjoner.

Sameiet Bjørnstad Bk 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925765996, og ligger i SARPSBORG kommune

Gårds- og bruksnummer:

2047 289

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bjørnstad Bk 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

I hele 2023 har det vært avholdt 8 styremøter. Det nye styret har hatt 5 møter.

Det er i løpet av 2023 blitt enighet mellom styret og utbygger i forhold til utelamper. Vi har nå tatt ned to lamper og resten er kappet ned slik at alle har lik høyde og fått samme lys. Styret har også ryddet i regnskap/budsjett slik at det som blir betalt inn i felleskostnader blir fordelt på riktige kontoplaner. Det er lånet som ble tatt opp som har gjort at dette har vært litt uryddig. Styret har også besluttet å nedbetale en sum på lånet slik at det ikke var nødvendig å øke felleskostnadene.

Det er montert en bom fordi det har til tider vært stor trafikk gjennom boområdet.

Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern, de har en årlig kontroll med blant annet skifte av batterier i brannvarslere. Dette er en del av internkontrollen vi skal ha i et sameie. Det har vært avholdt dugnader hvor klipping av hekk og barking har vært hovedoppgavene. Det ble stekt vafler og servert kaffe som en sosial del.

Det har vært en ny befaring av utenomhus områdene fordi manglene fra første runde enda ikke utbedret.

Det har gått to HMS-runder siden sist årsmøte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd -701 090 og foreslås ført mot udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 318 763.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 351 500 til vedlikehold som omfatter vedlikehold bygning, utvendig vedlikehold, drift og vedlikehold ventilasjonsanlegg, kostnad dugnad.

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. Det er budsjettert med 66 000 for 2024 mot virkelig 73 732 i 2023. Kostnaden er variable etter hvor mange seksjoner som benytter strøm til el-bil.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjørnstad Bk 2. Det er budsjettert med 100 000 til forsikring.

Lån

Sameiet Bjørnstad Bk 2 har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 105 000 til forretningsfører.

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

Budsjettet er basert på følgende endringer:

Det innebærer en økning av kategori 140-lån, på 385 % fra 01.02.24 (som fra 01.05.24 vil bli en del av kategori 001). Endringer skyldes at denne kategorien ikke ble betalt av alle seksjoner før 01.02.24, men etter brøk av noen seksjoner). Kategorien gjelder felles malerlån.

Det innebærer en økning av kategori 147-mediakostnader, på 42% fra 01.02.24.

Det innebærer en økning av kategori 016, strøm el-bil på 14% fra 01.02.24.

Det ble besluttet å redusere kategori 001, felleskostnader med 36% fra 01.02.24.

Begrunnelsen for reduksjonen er nedbetaling på felles malerlån på 620 000 fra sameiets driftskonto 30.12.23.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad Bk 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnstad Bk 2 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Fil innkalling.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 22. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



SAMEIET BJØRNSTAD BK 2
ORG.NR. 925 765 996, KUNDENR. 1955

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 566 160	1 063 816	1 514 000	1 647 000
Ladeinntekter EL-bil		0	800	0	0
Andre inntekter		0	120 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 566 160	1 184 616	1 514 000	1 647 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 860	-11 421	-11 421	-15 000
Styrehonorar	4	-98 300	-81 000	-81 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-5 500	-5 800	-6 500
Forretningsførerhonorar		-92 785	-69 258	-73 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-8 661	-22 808	-7 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-1 394 815	-1 438 654	-1 614 750	-351 500
Forsikringer		-86 791	-145 783	-211 000	-100 000
Kommunale avgifter		0	-2 649	-5 000	-5 000
Energi/fyring		-73 732	-40 710	-60 000	-66 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 436	-166 391	-234 000	-259 000
Andre driftskostnader	8	-98 566	-77 284	-94 800	-104 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 130 196	-2 061 458	-2 397 771	-1 120 400
DRIFTSRESULTAT		-564 036	-876 842	-883 771	526 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	10 740	1 685	0	0
Finanskostnader	10	-147 794	-31 293	-158 000	-178 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-137 054	-29 608	-158 000	-178 500
ÅRSRESULTAT		-701 090	-906 450	-1 041 771	348 100
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-560 672		
Udekket tap		-701 090	-345 778		



SAMEIET BJØRNSTAD BK 2
ORG.NR. 925 765 996, KUNDENR. 1955

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 515	1 870
Forskuddsbetalte kostnader		67 256	59 964
Driftskonto OBOS-banken		1 203 815	520 509
Sparekonto OBOS-banken		103 686	100 957
SUM OMLØPSMIDLER		1 380 272	683 300
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 380 272	683 300
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 046 868	-345 778
SUM EGENKAPITAL		-1 046 868	-345 778
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 365 631	1 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 365 631	1 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 450	16 223
Leverandørgjeld		11 178	12 512
Påløpte renter		16 407	343
Påløpte avdrag		19 474	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 509	29 078
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 380 272	683 300
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 17.04.2024
Styret i Sameiet Bjørnstad BK 2

Per Harald Borge/s/

Eyolf Kristiansen/s/

Solveig Elisabeth Roen/s/



Jon-Martin Soo Hansen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 237 872
Kabel-TV	187 272
Strøm motorvarmere	55 600
Lån	56 616
Garasjeleie	28 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 566 160

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 860
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 860

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 98 300.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 661
SUM KONSULENTHONORAR	-8 661

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Prosjekt & Håndverk AS malerarbeid	-1 182 957
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 182 957
Drift/vedlikehold elektro	-100 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 386
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 000
Kostnader dugnader	-7 244
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 394 815

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Snørydding	-38 750
Gressklipping	-51 375
Andre fremmede tjenester	-1 351
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-784
Andre kontorkostnader	-46
Bank- og kortgebyr	-3 311
Velferdskostnader	-949
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-98 566

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 011
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 729
SUM FINANSINNTEKTER	10 740

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-147 794
SUM FINANSKOSTNADER	-147 794

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,0 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000
Økning i år	-1 500 000
Nedbetalt i år	134 369
	-2 365 631
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 365 631



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 3045437. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 1955 Selskapsnavn: Sameiet Bjørnstad Bk 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.