



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 948773163

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 109 397	5 512 009
Sum inntekter		6 109 397	5 512 009
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 000	38 650
Annen driftskostnad		4 405 832	5 701 589
Sum kostnader		4 571 162	5 888 569
Driftsresultat		1 538 235	-376 560
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 581	84 057
Sum finansinntekter		65 581	84 057
Annen finanskostnad		1 720 388	1 787 164
Sum finanskostnader		1 720 388	1 787 164
Netto finans		-1 654 807	-1 703 107
Resultat før skattekostnad		-116 572	-2 079 666
Årsresultat		-116 572	-2 079 666
Totalresultat		-116 572	-2 079 666
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 572	-2 079 666
Sum overføringer og disponeringer		-116 572	-2 079 666



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 333 062	22 333 062
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		136 001	153 001
Sum varige driftsmidler		22 469 063	22 486 064
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		115 801	133 958
Sum finansielle anleggsmidler		115 801	133 958
Sum anleggsmidler		22 584 865	22 620 022
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		138 750	122 521
Sum fordringer		138 750	122 521
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		590 639	1 203 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		590 639	1 203 888
Sum omløpsmidler		729 389	1 326 410
SUM EIENDELER		23 314 253	23 946 431



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 392 965	13 276 393
Sum opptjent egenkapital		-13 392 965	-13 276 393
Sum egenkapital		-13 385 565	-13 268 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 705 010	31 147 165
Øvrig langsiktig gjeld		5 965 009	5 986 137
Sum annen langsiktig gjeld		36 670 019	37 133 302
Sum langsiktig gjeld		36 670 019	37 133 302
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 732	9 855
Leverandørgjeld		21 067	72 267
Sum kortsiktig gjeld		29 799	82 122
Sum gjeld		36 699 818	37 215 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 314 253	23 946 431



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364073

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 773 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 109 397	5 512 009
Sum inntekter		6 109 397	5 512 009
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 000	38 650
Annen driftskostnad		4 405 832	5 701 589
Sum kostnader		4 571 162	5 888 569
Driftsresultat		1 538 235	-376 560
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 581	84 057
Sum finansinntekter		65 581	84 057
Annen finanskostnad		1 720 388	1 787 164
Sum finanskostnader		1 720 388	1 787 164
Netto finans		-1 654 807	-1 703 107
Resultat før skattekostnad		-116 572	-2 079 666
Årsresultat		-116 572	-2 079 666
Totalresultat		-116 572	-2 079 666
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 572	-2 079 666
Sum overføringer og disponeringer		-116 572	-2 079 666



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 333 062	22 333 062
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		136 001	153 001
Sum varige driftsmidler		22 469 063	22 486 064
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		115 801	133 958
Sum finansielle anleggsmidler		115 801	133 958
Sum anleggsmidler		22 584 865	22 620 022
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		138 750	122 521
Sum fordringer		138 750	122 521
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		590 639	1 203 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		590 639	1 203 888
Sum omløpsmidler		729 389	1 326 410
SUM EIENDELER		23 314 253	23 946 431

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400



Sum innskutt egenkapital	7 400	7 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 392 965	13 276 393
Sum opptjent egenkapital	-13 392 965	-13 276 393
Sum egenkapital	-13 385 565	-13 268 993
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	30 705 010	31 147 165
Øvrig langsiktig gjeld	5 965 009	5 986 137
Sum annen langsiktig gjeld	36 670 019	37 133 302
Sum langsiktig gjeld	36 670 019	37 133 302
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 732	9 855
Leverandørgjeld	21 067	72 267
Sum kortsiktig gjeld	29 799	82 122
Sum gjeld	36 699 818	37 215 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 314 253	23 946 431



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3550

BJØRNEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BJØRNEN 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:

26. mars 2026 kl. 18:00, Mineberget aktivitetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det vil bli avholdt beboermøte rett i etterkant av den formelle agenda.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BJØRNEN 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

Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet og eventuelle fullmakter er registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Bjørnen Borettslag - 2025.pdf

2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har gitt sin innstilling til generalforsamlingen, med to kandidater til verv som styremedlem for to år.

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Steinar Kristiansen
- Jørn Fjeld

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Brit Iren Holter

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gunnar Bjørn Mathisen



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025/2026

Siden forrige generalforsamling har styret vært som følger:

Styreleder Brit Iren Holter	2025 – 2027
Nestleder Gunnar Bjørn Mathisen	2025 – 2027
Styremedlem Bjørn Steinar Kristiansen	2024 – 2026
Styremedlem Jørn Fjeld	2024 – 2026
Styremedlem Tone Ramberg	2025 – 2027

Styret har avholdt 10 styremøter og behandlet 82 saker i 2025/2026.

Følgende er utført/jobbet med i 2025/2026:

Styret jobber fortsatt med å finne en løsning på nedløpsrørene som er trukket ut på plenen foran nr 28, men har pr. i dag ikke funnet noen god løsning som hjelper på problemene våre med fukt inntrenging.

Det er inngått en vedlikeholdsavtale med murer for å holde kontroll på fukt i dragerne. De vil ta en årlig kontroll på de dragerne som er mest værutsatt. Vi kommer tilbake på oppstartstidspunkt. Det er viktig at de som får beskjed om kontroll slipper håndverkerne til.

Det vil også bli foretatt betongprøver i løpet av våren.

Styret jobber i 2026 med reforhandling av noen av våre leverandøravtaler, kanskje det er noen penger å spare. Borettslaget har inngått Norgespris på felles strøm.

Dugnad ble avholdt 10. mai 2025. Det var bra oppslutning og vi avsluttet med pizza. Takk for innsatsen.



Til generalforsamlingen i Bjørnen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 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 avviklet.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

7 av 16

Revisjonsberetning for Bjørnen Borettslag - 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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 for MKE, 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, 6. mars 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948773163, KLIENTNR. 3550

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 244 287	1 865 744
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-116 572	-2 079 666
Tilbakeføring av avskrivning	14	17 000	38 650
Tillegg for nye langsiktige lån		0	1 461 014
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-442 155	-37 143
Innsk. øremerk. bankkto		-2 971	-4 312
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-544 698	-621 457
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		699 590	1 244 287
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		729 389	1 326 410
Kortsiktig gjeld		-29 799	-82 122
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		699 590	1 244 287



BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948773163, KLIENTNR. 3550

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 914 743	5 440 148	5 922 000	6 530 000
Ladeinntekter elbil		95 904	71 861	65 000	65 000
Andre inntekter	3	98 750	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 109 397	5 512 009	5 987 000	6 595 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	14	-17 000	-38 650	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 125	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-213 755	-205 530	-217 000	-226 765
Konsulenthonorar		-64 008	-117 762	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-1 276 531	-2 602 688	-410 000	-815 450
Forsikringer		-546 211	-472 036	-562 000	-627 400
Kommunale avgifter	8	-949 908	-1 025 765	-1 185 000	-1 181 000
Energi/fyring	9	-475 906	-453 948	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-543 900	-488 400	-520 000	-577 200
Andre driftskostnader	10	-325 987	-326 334	-320 500	-323 995
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 571 162	-5 888 569	-3 912 500	-4 450 110
DRIFTSRESULTAT		1 538 235	-376 560	2 074 500	2 144 890
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	65 581	84 057	0	0
Finanskostnader	12	-1 720 388	-1 787 164	-1 793 000	-1 582 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 654 807	-1 703 107	-1 793 000	-1 582 000
ÅRSRESULTAT		-116 572	-2 079 666	281 500	562 890
Overføringer:					
Udekket tap:		-116 572	-2 079 666		



BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948773163, KLIENTNR. 3550

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 143 015	22 143 015
Tomt		190 048	190 048
Andre varige driftsmidler	14	136 001	153 001
Øremerkede bankinnskudd		115 801	133 958
SUM ANLEGGSMIDLER		22 584 865	22 620 022
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		138 750	122 521
Driftskonto OBOS-banken		522 322	619 773
Sparekonto OBOS-banken		64 688	367 317
Sparekonto OBOS-banken II		3 629	216 798
SUM OMLØPSMIDLER		729 389	1 326 410
SUM EIENDELER		23 314 253	23 946 431
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Udekket tap	15	-13 392 965	-13 276 393
SUM EGENKAPITAL		-13 385 565	-13 268 993
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	30 705 010	31 147 165
Borettsinnskudd	17	5 859 300	5 859 300
Annen langsiktig gjeld		105 709	126 837
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 670 019	37 133 302
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 067	72 267
Påløpte renter		8 732	9 855
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 799	82 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 314 253	23 946 431
Pantstillelse	18	39 330 861	39 330 861
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 05.03.2026			
Styret i Bjørnen Borettslag			
Brit Iren Holter/s/	Gunnar Bjørn Mathisen/s/	Bjørn Steinar Kristiansen/s/	
Jørn Fjeld/s/	Tone Ramberg/s/		



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 751 027
Garasje	103 400
Vask	60 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 914 743

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Miljøtiskudd	44 438
Enova	54 312
SUM ANDRE INNETEKTER	98 750

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 2024/2025	-130 000
SUM STYREHONORAR	-130 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 394

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 625
SUM REVISJONSHONORAR	-9 625

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt	-175 662
Murerfirma Roar Kristoffersen	-687 171
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-862 833
Drift/vedlikehold bygninger	-58 476
Drift/vedlikehold elektro	-139 752
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 595
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 268
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 397
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 244
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 614
Kostnader dugnader	-3 352
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 276 531

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-243 456
Kommunale avgifter	-706 452
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-949 908

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-475 906
SUM ENERGI / FYRING	-475 906

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 150
Vaktmestertjenester	-59 400
Renhold ved firmaer	-103 297
Snørydding	-45 250
Andre driftskostnader	-64 019
Trykksaker	-6 316
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 394
Andre kontorkostnader	-1 734
Telefon, annet	-7 929
Porto	-25
Kontingenter	-14 800
Bank- og kortgebyr	-2 459
Velferdskostnader	-13 233
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-325 987

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	50 626
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 206
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 673
Andre renteinntekter	76
SUM FINANSINNTEKTER	65 581



NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 720 388
SUM FINANSKOSTNADER	-1 720 388

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	22 143 015
SUM BYGNINGER	22 143 015

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1983	900 000	
Avskrevet tidligere	-747 000	
Avskrevet i år	-17 000	136 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	114 375	
Avskrevet tidligere	-114 374	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		136 001

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-17 000
--------------------------------	----------------

NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-29 723 294
Økning i fjor	-1 461 014
Nedbetalt tidligere	37 143
Nedbetalt i år	442 155
	-30 705 010
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-30 705 010

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 859 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 859 300

NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 859 300
Pantelån	30 705 010
TOTALT	36 564 310

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

	22 143 015
Tomt	190 048
TOTALT	22 333 063



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26

Selskapsnummer: 3550 Selskapsnavn: BJØRNEN 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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim