



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 512 009	4 831 141
Sum inntekter		5 512 009	4 831 141
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 650	38 650
Annen driftskostnad		5 701 589	4 135 792
Sum kostnader		5 888 569	4 322 772
Driftsresultat		-376 560	508 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 057	58 956
Sum finansinntekter		84 057	58 956
Annen finanskostnad		1 787 164	1 415 465
Sum finanskostnader		1 787 164	1 415 465
Netto finans		-1 703 107	-1 356 509
Resultat før skattekostnad		-2 079 666	-848 141
Årsresultat		-2 079 666	-848 141
Totalresultat		-2 079 666	-848 141
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 079 666	-848 141
Sum overføringer og disponeringer		-2 079 666	-848 141



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		153 001	191 651
Sum varige driftsmidler		22 486 064	22 524 714
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		133 958	113 877
Sum finansielle anleggsmidler		133 958	113 877
Sum anleggsmidler		22 620 022	22 638 591
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		122 521	122 509
Sum fordringer		122 521	122 509
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 203 888	2 143 472
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 203 888	2 143 472
Sum omløpsmidler		1 326 410	2 265 981
SUM EIENDELER		23 946 431	24 904 571



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		13 276 393	11 196 727
Sum opptjent egenkapital		-13 276 393	-11 196 727
Sum egenkapital		-13 268 993	-11 189 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 147 165	29 723 294
Øvrig langsiktig gjeld		5 986 137	5 970 368
Sum annen langsiktig gjeld		37 133 302	35 693 662
Sum langsiktig gjeld		37 133 302	35 693 662
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 855	110 385
Leverandørgjeld		72 267	289 851
Sum kortsiktig gjeld		82 122	400 236
Sum gjeld		37 215 424	36 093 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 946 431	24 904 571



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367507

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 512 009	4 831 141
Sum inntekter		5 512 009	4 831 141
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 650	38 650
Annen driftskostnad		5 701 589	4 135 792
Sum kostnader		5 888 569	4 322 772
Driftsresultat		-376 560	508 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 057	58 956
Sum finansinntekter		84 057	58 956
Annen finanskostnad		1 787 164	1 415 465
Sum finanskostnader		1 787 164	1 415 465
Netto finans		-1 703 107	-1 356 509
Resultat før skattekostnad		-2 079 666	-848 141
Årsresultat		-2 079 666	-848 141
Totalresultat		-2 079 666	-848 141
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 079 666	-848 141
Sum overføringer og disponeringer		-2 079 666	-848 141



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		153 001	191 651
Sum varige driftsmidler		22 486 064	22 524 714
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		133 958	113 877
Sum finansielle anleggsmidler		133 958	113 877
Sum anleggsmidler		22 620 022	22 638 591
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		122 521	122 509
Sum fordringer		122 521	122 509
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 203 888	2 143 472
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 203 888	2 143 472
Sum omløpsmidler		1 326 410	2 265 981
SUM EIENDELER		23 946 431	24 904 571

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	13 276 393	11 196 727
Sum opptjent egenkapital	-13 276 393	-11 196 727
Sum egenkapital	-13 268 993	-11 189 327
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 147 165	29 723 294
Øvrig langsiktig gjeld	5 986 137	5 970 368
Sum annen langsiktig gjeld	37 133 302	35 693 662
Sum langsiktig gjeld	37 133 302	35 693 662
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 855	110 385
Leverandørgjeld	72 267	289 851
Sum kortsiktig gjeld	82 122	400 236
Sum gjeld	37 215 424	36 093 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 946 431	24 904 571



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

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 2025

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:

2. april 2025 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 etter generalforsamlingen.

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

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

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges av generalforsamlingen.



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 udekket tap.

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

Vedlegg
1. Årsregnskap.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

Innstilling fra valgkomite vedlegges innkalling.



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Brit Iren Holter

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Bjørn Mathisen
- Tone Ramberg

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne May Johansen
- Kåre Hals

Vedlegg

1. Innstilling fra Valgkomite.pdf

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

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling, har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brit Iren Holter	Lunteveien 28C
Nestleder	Gunnar Bjørn Mathisen	Lunteveien 28D
Styremedlem	Jørn Fjeld	Lunteveien 31B
Styremedlem	Bjørn Terje Kristiansen	Lunteveien 31B
Styremedlem	Tone Ramberg	Lunteveien 31C
Varamedlem	Tove Johannessen Hay	Lunteveien 26C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Brit Iren Holter
Varadelegert	Gunnar Bjørn Mathisen

Styrets arbeid 2024/2025

Vi har avholdt 13 styremøter og behandlet 94 saker i 2024/2025.

Følgende er utført/jobbet med i 2024/2025:

Vi har i 2024 renoverert garasjeanlegget pga inntrenging av fukt i veggene. Dette arbeidet er nå ferdig. Det var mer fuktinntrenging enn vi trodde og det er årsaken til at nedløpsrør foran 28 er trukket ut på plen. Vi jobber med å finne en løsning på dette.

Når det gjelder utbedring av dragere så er murer ferdig i 28 og det gjenstår 3 leiligheter i 26. I 31 er alle leiligheter i 1.etg ferdig. Resten av dragerne vil bli klart i løpet av våren. Det gjenstår maling på dragerne som også vil bli slutført i løpet av våren. Murer tar direkte kontakt med hver enkelt beboer.

Felleskostnader, etter anbefaling fra OBOS om en økning på 11% valgte styret å dele opp denne, slik at vi får en økning på 6% 1.1.25 og en ny økning på 5% den 1.7.25.

OBOS prosjekt er i gang med energikartlegging.

Vi har i høst hatt store problemer med de utvendige laderne våre, til stor frustrasjon både for beboere og styret. Vi håper de utbedringene som nå er utført vil hjelpe på dette.

Dugnad ble utført 4.mai med meget god oppslutning. Vi avsluttet med pizza.



Til generalforsamlingen i Bjørnen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Årsregnskap.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, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 865 744	1 719 200
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 079 666	-848 141
Tilbakeføring av avskrivning	13	38 650	38 650
Tillegg for nye langsiktige lån	15	1 461 014	29 723 294
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-37 143	-28 764 847
Innsk. øremerk. bankkto		-4 312	-2 412
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-621 457	146 544
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 244 287	1 865 745

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 326 410	2 265 981
Kortsiktig gjeld	-82 122	-400 236
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 244 288	1 865 745



BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 440 148	4 749 419	5 446 000	5 923 000
Ladeinntekter EL-bil		71 861	62 399	0	65 000
Andre inntekter		0	19 323	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 512 009	4 831 141	5 446 000	5 988 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-18 330	-18 330	-18 000
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	13	-38 650	-38 650	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 125	-7 625	-8 100	-10 000
Forretningsførerhonorar		-205 530	-195 190	-207 000	-217 000
Konsulenthonorar	6	-117 762	-246 960	-120 000	-40 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-2 602 688	-1 126 858	-2 832 000	-410 000
Forsikringer		-472 036	-415 451	-456 000	-562 000
Kommunale avgifter	8	-1 025 765	-878 731	-935 000	-1 185 000
Energi/fyring		-453 948	-488 642	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-488 400	-491 302	-500 000	-520 000
Andre driftskostnader	9	-311 534	-270 233	-272 500	-305 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 888 569	-4 322 772	-5 993 730	-3 912 500
DRIFTSRESULTAT		-376 560	508 368	-547 730	2 075 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	84 057	58 956	0	0
Finanskostnader	11	-1 787 164	-1 415 465	-1 752 000	-1 793 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 703 107	-1 356 509	-1 752 000	-1 793 000
ÅRSRESULTAT		-2 079 666	-848 141	-2 299 730	282 500
Overføringer:					
Udekket tap		-2 079 666	-848 141		



BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	22 143 015	22 143 015
Tomt		190 048	190 048
Andre varige driftsmidler	13	153 001	191 651
Miljøbankkonto, øremerket		133 958	113 877
SUM ANLEGGSMIDLER		22 620 022	22 638 591
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		122 521	122 509
Driftskonto OBOS-banken		619 773	788 595
Sparekonto OBOS-banken		367 317	354 505
Sparekonto OBOS-banken II		216 798	1 000 372
SUM OMLØPSMIDLER		1 326 410	2 265 981
SUM EIENDELER		23 946 431	24 904 571
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Udekket tap	14	-13 276 393	-11 196 727
SUM EGENKAPITAL		-13 268 993	-11 189 327
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	31 147 165	29 723 294
Borettsinnskudd	16	5 859 300	5 859 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	126 837	111 068
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 133 302	35 693 662
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		72 267	289 851
Påløpte renter		9 855	110 385
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 122	400 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 946 431	24 904 571
Pantstillelse	18	39 330 861	40 330 861
Garantiansvar			
Fredrikstad, 27.02.2025			
Styret i Bjørnen Borettslag			
Brit Iren Holter/s/	Jørn Fjeld/s/	Bjørn Steinar Kristiansen/s/	
Tone Ramberg/s/	Gunnar Bjørn Mathisen/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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 298 804
Garasje	86 400
Vask	60 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 445 588

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 440 148

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000. I tillegg har styret fått dekket X for kr 2 712, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

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

Juridisk bistand	-4 594
OBOS Prosjekt AS	-105 713
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 455
SUM KONSULENTHONORAR	-117 762

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murerfirma- Roar Kristoffersen	-1 425 000
Fredrikstad Blikkenslagerverksted AS	-682 310
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 107 310
Drift/vedlikehold bygninger	-62 880
Drift/vedlikehold VVS	-7 775
Drift/vedlikehold elektro	-63 754
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 119
Drift/vedlikehold brannsikring	-251 298
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 311
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 234
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 860
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 147
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 602 688

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-243 456
Kommunale avgifter	-782 309
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 025 765

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 850
Vaktmestertjenester	-73 600
Renhold ved firmaer	-99 261
Snørydding	-42 750
Andre fremmede tjenester	-59 771
Trykksaker	-3 976
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 712
Andre kontorkostnader	-2 530
Telefon, annet	-5 019
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-14 743
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-311 534

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 448
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 550
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 059
SUM FINANSINNTEKTER	84 057

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 783 120
Renter på leverandørgjeld	-4 044
SUM FINANSKOSTNADER	-1 787 164

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	21 988 608
Gatelys 2009	53 656
Takoverbygg 2010	100 751
SUM BYGNINGER	22 143 015

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.303/bnr.1431

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 1983	900 000	
Avskrevet tidligere	-729 000	
Avskrevet i år	-18 000	
		153 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	114 375	
Avskrevet tidligere	-93 724	
Avskrevet i år	-20 650	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		153 001

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-38 650****NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-29 723 294
Økning i år	-1 461 014
Nedbetalt i år	37 143
	-31 147 165
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-31 147 165

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-5 859 300
SUM BORETTINNSKUDD	-5 859 300

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-126 837
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-126 837

NOTE: 18

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 859 300
Pantelån	31 147 165
TOTALT	37 006 465

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 143 015
Tomt	190 048
TOTALT	22 333 063



Resultatanalyse 2024 Bjørnen Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 440 148	5 446 000	5 852	0 %
Ladeinntekter EL-bil	71 861	0	-71 861	100 %
Sum driftsinntekter	5 512 009	5 446 000	-66 009	-1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-18 330	-18 330	0	0 %
Styrehonorar	-130 000	-130 000	0	0 %
Avskrivninger	-38 650	0	38 650	100 %
Revisjonshonorar	-9 125	-8 100	1 025	-13 %
Forretningsførerhonorar	-205 530	-207 000	-1 470	1 %
Konsulenthonorar	-117 762	-120 000	-2 238	2 %
Kontingenter	-14 800	-14 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-2 602 688	-2 832 000	-229 312	8 %
Forsikringer	-472 036	-456 000	16 036	-4 %
Kommunale avgifter	-1 025 765	-935 000	90 765	-10 %
Energi/fyring	-453 948	-500 000	-46 052	9 %
TV-anlegg/bredbånd	-488 400	-500 000	-11 600	2 %
Andre driftskostnader	-311 534	-272 500	39 034	-14 %
Sum driftskostnader	-5 888 569	-5 993 730	-105 161	2 %
Driftsresultat	-376 560	-547 730	-171 170	31 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	84 057	0	-84 057	100 %
Finanskostnader	-1 787 164	-1 752 000	35 164	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-1 703 107	-1 752 000	-48 893	3 %
Årsresultat	-2 079 666	-2 299 730	-220 064	10 %



3550 Bjørnen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås: (2025-2027)

Navn: Brit Iren Holter.....Adresse Lunteveien 28 C
E-post: britholter@icloud.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Bjørn Steinar Kristiansen...Adresse Lunteveien 31 B
E-post: bjornsteik@hotmail.com

Navn: Jørn Fjeld..... Adresse Lunteveien 31B.....
E-post: joern-f@online.no

Som styremedlemmer foreslås: (2025-2027)

Navn: Gunnar Bjørn Mathisen....Adresse Lunteveien 28D.
E-post: gunnar.mathisen@online.no ..

Navn: Tone Ramberg.....Adresse Lunteveien 31 C.....
E-post: tone.ramberg@gmail.com.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Brit Iren Holter..... Adresse Lunteveien 28C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Gunnar Bjørn Mathisen.....Adresse Lunteveien 28D

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Anne May Johansen....Adresse Lunteveien 26 A.....
E-post: annemayjohansen@outlook.com

Navn: Kåre Hals..... Adresse Lunteveien 31 B.....
E-post: kaare.hals2018@gmail.com.....

Et medlem fra styret tiltrer valgkomiteen og utpekes av styret

Kåre Hals

Anne May Johansen

Jørn Fjeld

.....

.....

.....

.....





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

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: _____



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.