



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 865 703  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRKELY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### 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: Line  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

### 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, 10.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 069 666	1 922 129
Annen driftsinntekt	2,12	767 459	806 723
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 837 125</b>	<b>2 728 852</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	1 896 402	1 180 735
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 953 452</b>	<b>1 237 785</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>883 674</b>	<b>1 491 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 641	21 027
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		167 785	103 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 144</b>	<b>-82 339</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>738 530</b>	<b>1 408 728</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>738 530</b>	<b>1 408 728</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	738 530	1 408 728
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>738 530</b>	<b>1 408 728</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 048 500	39 048 500
Sum varige driftsmidler		39 048 500	39 048 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 048 500	39 048 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 982	27 625
Andre fordringer		298 167	272 837
Sum fordringer		327 149	300 462
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		734 704	1 049 692
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		734 704	1 049 692
Sum omløpsmidler		1 061 853	1 350 153
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 110 353</b>	<b>40 398 653</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 168 790	16 430 260
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 168 790</b>	<b>16 430 260</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 171 190</b>	<b>16 432 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 051 128	3 351 886
Øvrig langsiktig gjeld		19 587 648	20 326 948
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 638 776</b>	<b>23 678 834</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		299 351	285 991
Annen kortsiktig gjeld		1 036	1 168
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>300 387</b>	<b>287 159</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 939 163</b>	<b>23 965 993</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 110 353</b>	<b>40 398 653</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 566566

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 865 703  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRKELY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### 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: Line  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

#### 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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 980 865 703  
BJØRKELY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 069 666	1 922 129
Annen driftsinntekt	2,12	767 459	806 723
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 837 125</b>	<b>2 728 852</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 896 402	1 180 735
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 953 452</b>	<b>1 237 785</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>883 674</b>	<b>1 491 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 641	21 027
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		167 785	103 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 144</b>	<b>-82 339</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>738 530</b>	<b>1 408 728</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>738 530</b>	<b>1 408 728</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	738 530	1 408 728
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>738 530</b>	<b>1 408 728</b>



Organisasjonsnr: 980 865 703  
BJØRKELY BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		39 048 500	39 048 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 048 500	39 048 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 982	27 625
Andre fordringer		298 167	272 837
Sum fordringer		327 149	300 462
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		734 704	1 049 692
Sum omløpsmidler		1 061 853	1 350 153
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 110 353</b>	<b>40 398 653</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	17 168 790	16 430 260
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>17 168 790</b>	<b>16 430 260</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17 171 190</b>	<b>16 432 660</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 051 128	3 351 886
Øvrig langsiktig gjeld	19 587 648	20 326 948
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 638 776</b>	<b>23 678 834</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	299 351	285 991
Annen kortsiktig gjeld	1 036	1 168
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>300 387</b>	<b>287 159</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 939 163</b>	<b>23 965 993</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>40 110 353</b>	<b>40 398 653</b>



Organisasjonsnr: 980 865 703  
BJØRKELY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		7050.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		50000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



57050.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

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**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## Innkalling til ordinær generalforsamling 05.06.2023 for 302 Bjørkely Borettslag.

Møtetid: kl. 18:00 (link [Delta i møtet nå](#))

Det er blir kun mulig å delta via videolenke:

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

### Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg
- Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget



## Sak 1: Konstituering

?A) Valg av møteleder og undertegnelse av protokollen  
?

### Valg av møteleder

"Styreleder Bjørn Inge Haugan velges til møteleder. Beate T. signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Det er derfor ikke skrevet en årsmelding for 2023, men styret vil orientere om de viktigste sakene.

### Styrets forslag

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Gjennomgang av regnskap for 2023, resultat og noter

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Styrehonorar

Styret legger fram forslag til styrehonorar for 2023.

### Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50 000

## Sak 5: Personvalg

På valg i år står Styreleder Bjørn Inge Haugan og ett styremedlem, Morten Broks. Beate Teigland har meldt ønske om å sitte i styre som styremedlem. Videre så foreslår styret at den av Morten og Beate som ikke blir valgt inn som styremedlem velges som varamedlem. Styret vil fra kommende periode involvere hele styret, også varamedlemmer i styrets arbeid og løpende styremøter.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Bjørn-Inge Haugan



Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Morten Broks
- Beate Teigland McNiven

Kandidater til **Varamedlem**:

- Morten eller Beate

### **Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

Styret har normalt satt styreleder og nestleder som delegater til Boris generalforsamling

Kandidater til **Delegat 1: Styreleder**:

Kandidater til **Delegat 2: Nestleder**:



**Bjørkely Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Bjørkely Borettslag org.nr. 980865703



## Resultatregnskap 2023

Bjørkely Borettslag  
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 069 666	1 922 129	2 057 932	2 119 007
Annen driftsinntekt	2	28 159	22 693	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	12	739 300	784 031	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 837 125</b>	<b>2 728 852</b>	<b>2 057 932</b>	<b>2 119 007</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	57 050	57 050	57 050	57 050
Konsulenttjenester	4	94 105	91 820	96 284	96 285
Kontingenter	5	9 793	9 793	10 000	11 187
Rep og vedlikehold	6	594 319	18 760	210 000	80 000
Forsikringer		274 489	235 749	259 750	302 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		706 232	603 294	648 200	780 000
Energi og fyring		12 760	18 570	22 000	14 000
Kabel-TV og telefoni		150 192	143 712	0	167 587
Driftskostnader	7	35 543	45 068	80 000	80 000
Andre driftskostnader	8	18 968	13 970	168 112	27 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 953 452</b>	<b>1 237 785</b>	<b>1 551 396</b>	<b>1 615 509</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>883 674</b>	<b>1 491 067</b>	<b>506 536</b>	<b>503 498</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		22 641	21 027	0	0
Finanskostnad		167 785	103 366	160 000	191 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-145 144</b>	<b>-82 339</b>	<b>-160 000</b>	<b>-191 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>738 530</b>	<b>1 408 728</b>	<b>346 536</b>	<b>312 498</b>
Overført til annen egenkapital	11	738 530	1 408 728	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>738 530</b>	<b>1 408 728</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Bjørkely Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Bjerkely Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 14	29 483 500	29 483 500
Tomt	9, 14	9 565 000	9 565 000
Sum varige driftsmidler		39 048 500	39 048 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 048 500</b>	<b>39 048 500</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		298 167	272 837
Kundefordringer		28 982	27 625
Sum fordringer		327 149	300 462
Bankinnskudd, kasse o.l.		734 704	1 049 692
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 061 853</b>	<b>1 350 153</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 110 353</b>	<b>40 398 653</b>

Balanserapport 2023 for Bjerkely Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Bjørkely Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	2 400	2 400
Annen egenkapital	11	17 168 790	16 430 260
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 171 190</b>	<b>16 432 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	3 051 128	3 351 886
IN-Gjeld	12, 14	7 500 048	8 239 348
Borettsinnskudd	13, 14	12 087 600	12 087 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 638 776</b>	<b>23 678 834</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		299 351	285 991
Annen kortsiktig gjeld		1 036	1 168
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>300 387</b>	<b>287 159</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 939 163</b>	<b>23 965 993</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 110 353</b>	<b>40 398 653</b>

Bjørkely Borettslag

Bjørn-Inge Haugan  
Styrets leder

Jens-Olaf Merlid  
Styremedlem

Morten Broks  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Bjørkely Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	1 450 932	1 356 096	1 450 920	1 450 920
Kabel TV/bredbånd	150 192	143 712	143 712	167 587
Andel renter IN	172 668	93 339	160 000	191 000
Andel avdrag IN	306 348	325 470	303 300	309 500
Avregning andel renter IN	-4 884	10 026	0	0
Avregning andel avdrag IN	-5 590	-6 514	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 069 666</b>	<b>1 922 129</b>	<b>2 057 932</b>	<b>2 119 007</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	28 159	22 693	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>28 159</b>	<b>22 693</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 500	4 500	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	74 040	73 904	77 259	77 260
Andre forvaltningstjenester	15 565	13 416	14 025	14 025
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>94 105</b>	<b>91 820</b>	<b>96 284</b>	<b>96 285</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	1 393	1 393	10 000	1 394
Kontingent BORI	8 400	8 400	0	9 793
<b>Sum kontingenter</b>	<b>9 793</b>	<b>9 793</b>	<b>10 000</b>	<b>11 187</b>



### Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	2 183	0	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	594 319	16 577	0	0
Vedlikehold eiendom	0	0	200 000	40 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	20 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>594 319</b>	<b>18 760</b>	<b>210 000</b>	<b>80 000</b>

### Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	35 543	35 543	40 000	40 000
Gressklipping	0	9 525	40 000	40 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>35 543</b>	<b>45 068</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>

Vedlikehold av grøntarealer er kostnadsført på «vedlikehold utvendig anlegg» med kroner 51.250, se note 6.

### Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	6 131	3 991	5 000	7 000
Nøkler, låser og skilt	2 073	160	0	0
Lisenser/software	5 910	5 250	6 000	7 000
Generalforsamling/årsmøte	1 455	1 298	8 000	8 000
Velferdskostnader	1 000	871	3 000	3 000
Telefon/kabel-tv	0	0	143 712	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>18 968</b>	<b>13 970</b>	<b>168 112</b>	<b>27 400</b>



## Note 9 Anleggsmidler

	<b>Tomt</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Bod/Garasje</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	9 565 000	29 375 000	108 500
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	9 565 000	29 375 000	108 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	9 565 000	29 375 000	108 500
Anskaffelsesår	2001	2004	2014

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 400 fordelt på 24 à kr.100.

## Note 11 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	16 430 260	15 021 532
Tilført til/fra EK fra årets resultat	738 530	1 408 728
Sum opptjent egenkapital 31.12	17 168 790	16 430 260



## Note 12 Pantelån

### Nordea Bank ABP

Renter 31.12.23: 6%, løpetid 32 år

Opprinnelig 2000	26 850 000	
Nedbetalt tidligere	23 498 114	
Nedbetalt i år	300 758	
Lånesaldo 31.12		3 051 128

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2032

Andelssaldo 01.01.	8 239 348	
Innbetalt IN i perioden	0	
Nedskrevet andelssaldo i perioden	739 300	
Andelssaldo 31.12	7 500 048	
Sum pantegjeld for lån	10 551 176	

### Sum langsiktig gjeld

3 051 128

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

## Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



## Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	22 638 776	23 678 834
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	39 048 500	39 048 500
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	38 937 600	38 937 600

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 15 Disponible midler


	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 062 994</b>	<b>757 252</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	738 530	1 408 728
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-300 758	-318 965
Nedskrivning IN-gjeld	-739 300	-784 031
B. Årets endring i disponible midler	-301 528	305 742
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>761 466</b>	<b>1 062 994</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 061 853	1 350 153
- Kortsiktig gjeld	300 387	287 159
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>761 466</b>	<b>1 062 994</b>



### 302 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato  
**Haugan, Bjørn-inge** 2024-04-20

Identifikasjon

 bankID Haugan, Bjørn-inge

Navn Dato  
**Broks, Morten** 2024-04-23

Identifikasjon

 bankID Broks, Morten

Navn Dato  
**Merlid, Jens-Olaf** 2024-04-17

Identifikasjon

 bankID Merlid, Jens-Olaf



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Bjørkely Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørkely Borettslag som viser et overskudd på NOK 738 530. Årsregnskapet 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 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 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 24. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/24/2024 14:03:59

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.