



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: 11.06.2025

### 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, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 813156822

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | 1 066 752        | 1 018 614        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>1 066 752</b> | <b>1 018 614</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 28 525           | 28 525           |
| Annen driftskostnad                       |      | 309 893          | 349 067          |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>338 418</b>   | <b>377 592</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>728 334</b>   | <b>641 022</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 11 296           | 8 128            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>11 296</b>    | <b>8 128</b>     |
| Annen finanskostnad                       |      | 423 702          | 297 253          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>423 702</b>   | <b>297 253</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-412 406</b>  | <b>-289 125</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>315 928</b>   | <b>351 897</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>315 928</b>   | <b>351 897</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>315 928</b>   | <b>351 897</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 315 928          | 351 897          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>315 928</b>   | <b>351 897</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <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    |      | 23 628 000        | 23 628 000        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 23 628 000        | 23 628 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Andre fordringer                           |      | 14 481            | 12 310            |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 14 481            | 12 310            |
| Sum anleggsmidler                          |      | 23 642 481        | 23 640 310        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Andre fordringer                           |      | 10 793            | 14 882            |
| Sum fordringer                             |      | 10 793            | 14 882            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 567 989           | 564 776           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 567 989           | 564 776           |
| Sum omløpsmidler                           |      | 578 782           | 579 658           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>24 221 263</b> | <b>24 219 967</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 40 000            | 40 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>40 000</b>     | <b>40 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | 7 435 619         | 7 119 692         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>7 435 619</b>  | <b>7 119 692</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>7 475 619</b>  | <b>7 159 692</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           |      | 9 099 200         | 9 429 962         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 7 501 712         | 7 500 007         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>16 600 912</b> | <b>16 929 969</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>16 600 912</b> | <b>16 929 969</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 118 926           | 107 459           |
| Leverandørgjeld                          |      | 24 953            | 12 753            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 852               | 10 095            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>144 732</b>    | <b>130 307</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>16 745 643</b> | <b>17 060 276</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>24 221 263</b> | <b>24 219 967</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 564363

#### Enheten

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

#### 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: 11.06.2025

#### 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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 813 156 822  
BJØRKHOL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 1 066 752        | 1 018 614        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>1 066 752</b> | <b>1 018 614</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 28 525           | 28 525           |
| Annen driftskostnad                       |             | 309 893          | 349 067          |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>338 418</b>   | <b>377 592</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>728 334</b>   | <b>641 022</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 11 296           | 8 128            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>11 296</b>    | <b>8 128</b>     |
| Annen finanskostnad                       |             | 423 702          | 297 253          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>423 702</b>   | <b>297 253</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-412 406</b>  | <b>-289 125</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>315 928</b>   | <b>351 897</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>315 928</b>   | <b>351 897</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>315 928</b>   | <b>351 897</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 315 928          | 351 897          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>315 928</b>   | <b>351 897</b>   |



Organisasjonsnr: 813 156 822  
BJØRKHOL 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

|            |            |
|------------|------------|
| 23 628 000 | 23 628 000 |
|------------|------------|

Sum varige driftsmidler

|            |            |
|------------|------------|
| 23 628 000 | 23 628 000 |
|------------|------------|

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

|        |        |
|--------|--------|
| 14 481 | 12 310 |
|--------|--------|

Sum finansielle

anleggsmidler

|        |        |
|--------|--------|
| 14 481 | 12 310 |
|--------|--------|

Sum anleggsmidler

|            |            |
|------------|------------|
| 23 642 481 | 23 640 310 |
|------------|------------|

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

|   |   |
|---|---|
| 0 | 0 |
|---|---|

##### Fordringer

Andre fordringer

|        |        |
|--------|--------|
| 10 793 | 14 882 |
|--------|--------|

Sum fordringer

|        |        |
|--------|--------|
| 10 793 | 14 882 |
|--------|--------|

##### Investeringer

Sum investeringer

|   |   |
|---|---|
| 0 | 0 |
|---|---|

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

|         |         |
|---------|---------|
| 567 989 | 564 776 |
|---------|---------|

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

|         |         |
|---------|---------|
| 567 989 | 564 776 |
|---------|---------|

Sum omløpsmidler

|         |         |
|---------|---------|
| 578 782 | 579 658 |
|---------|---------|

SUM EIENDELER

|            |            |
|------------|------------|
| 24 221 263 | 24 219 967 |
|------------|------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

|        |        |
|--------|--------|
| 40 000 | 40 000 |
|--------|--------|

Sum innskutt egenkapital

|        |        |
|--------|--------|
| 40 000 | 40 000 |
|--------|--------|

Opptjent egenkapital



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital                 | 7 435 619         | 7 119 692         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>7 435 619</b>  | <b>7 119 692</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>7 475 619</b>  | <b>7 159 692</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                  |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| Annen langsiktig gjeld            |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 9 099 200         | 9 429 962         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 7 501 712         | 7 500 007         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>16 600 912</b> | <b>16 929 969</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>16 600 912</b> | <b>16 929 969</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 118 926           | 107 459           |
| Leverandørgjeld                   | 24 953            | 12 753            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 852               | 10 095            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>144 732</b>    | <b>130 307</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>16 745 643</b> | <b>17 060 276</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>24 221 263</b> | <b>24 219 967</b> |



Organisasjonsnr: 813 156 822  
BJØRKHOL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4206

BJØRKHOL BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i BJØRKHOL BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 18:00, OBOS, Vangsveien 143.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BJØRKHOL BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Ulf Arnesen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

### Vedlegg

1. 4206 Bjørkhol BrI Revisjonsberetning.pdf
2. Regnskapet for 2024.pdf
3. Årsberetning Bjørkhol borettslag.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 25.000,-



Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jarle Lorang Hagen
- Marit Petra Brenden

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Marie Græsli Jimenez
- Lill-Mariann Nilsson

Sak 8

### **Valgkomitè**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomitè** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Ingrid Marie Græsli Jimenez
- Lill-Mariann Nilsson



Til generalforsamlingen i Bjørkhol Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørkhol 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 avviklet.

### 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>.

Hamar, 9. mai 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Walter Kvam Olsen  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>449 351</b> | <b>462 392</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |      |                |                |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 315 928        | 351 897        |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 15   | -330 762       | -364 678       |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |      | -466           | -261           |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>-15 300</b> | <b>-13 042</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>434 050</b> | <b>449 351</b> |
| <b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                |                |
| Omløpsmidler                               |      | 578 782        | 579 658        |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -144 732       | -130 307       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>434 050</b> | <b>449 351</b> |



## RESULTATREGNSKAP

|                                     | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNETEKTER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Kapitalkostnader                    |      | 754 464          | 661 931          | 663 600          | 757 560          |
| Innkrevde felleskostnader           | 2    | 312 288          | 312 288          | 360 400          | 379 440          |
| Andre inntekter                     |      | 0                | 44 395           | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>         |      | <b>1 066 752</b> | <b>1 018 614</b> | <b>1 024 000</b> | <b>1 137 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                   | 3    | -3 525           | -3 525           | -3 000           | -3 000           |
| Styrehonorar                        | 4    | -25 000          | -25 000          | -25 000          | -25 000          |
| Revisjonshonorar                    | 5    | -7 441           | -7 094           | -7 000           | -7 000           |
| Forretningsførerhonorar             |      | -34 035          | -32 325          | -34 000          | -36 000          |
| Konsulenthonorar                    | 6    | -13 185          | -15 456          | -3 600           | -4 000           |
| Kontingenter                        |      | -1 600           | -1 600           | -1 600           | -2 000           |
| Drift og vedlikehold                | 7    | -7 506           | -21 972          | -24 000          | -24 000          |
| Forsikringer                        |      | -26 168          | -23 284          | -26 000          | -31 000          |
| Kommunale avgifter                  | 8    | -144 952         | -176 014         | -150 000         | -79 000          |
| Energi/fyring                       |      | -4 740           | -3 861           | -2 400           | -2 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                  |      | -40 209          | -35 761          | -37 000          | -38 000          |
| Andre driftskostnader               | 9    | -30 056          | -31 700          | -36 000          | -36 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>-338 418</b>  | <b>-377 592</b>  | <b>-349 600</b>  | <b>-287 000</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>       |      | <b>728 334</b>   | <b>641 022</b>   | <b>674 400</b>   | <b>850 000</b>   |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>728 334</b>   | <b>641 022</b>   | <b>674 400</b>   | <b>850 000</b>   |
| <b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                     | 10   | 11 296           | 8 128            | 0                | 0                |
| Finanskostnader                     | 11   | -423 702         | -297 253         | -363 000         | -428 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>  |      | <b>-412 406</b>  | <b>-289 125</b>  | <b>-363 000</b>  | <b>-428 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  |      | <b>315 928</b>   | <b>351 897</b>   | <b>311 400</b>   | <b>422 000</b>   |
| Overføringer:                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital            |      | 315 928          | 0                |                  |                  |
| Til annen egenkapital               |      | 0                | 351 897          |                  |                  |



| <b>BALANSE</b>                  |             |                   |                   |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>EIENDELER</b>                |             |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |             |                   |                   |
| Bygninger                       | 12          | 22 255 200        | 22 255 200        |
| Tomt                            |             | 1 372 800         | 1 372 800         |
| Miljøbankkonto, øremerket       |             | 14 481            | 12 310            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |             | <b>23 642 481</b> | <b>23 640 310</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |             |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader      |             | 10 248            | 9 464             |
| Andre kortsiktige fordringer    | 13          | 545               | 5 418             |
| Driftskonto OBOS-banken         |             | 166 307           | 322 561           |
| Sparekonto OBOS-banken          |             | 401 682           | 242 215           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |             | <b>578 782</b>    | <b>579 658</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |             | <b>24 221 263</b> | <b>24 219 967</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |             |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |             |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 8 * 5 000  |             | 40 000            | 40 000            |
| Annen egenkapital               | 14          | 7 435 619         | 7 119 692         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |             | <b>7 475 619</b>  | <b>7 159 692</b>  |
| <b>GJELD</b>                    |             |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |             |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 15          | 9 099 200         | 9 429 962         |
| Borettsinnskudd                 | 16          | 7 488 000         | 7 488 000         |
| Avsetning bomiljøtiltak         | 17          | 13 712            | 12 007            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |             | <b>16 600 912</b> | <b>16 929 969</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |             | 24 953            | 12 753            |
| Påløpte renter                  |             | 69 414            | 57 421            |
| Påløpte avdrag                  |             | 49 512            | 50 038            |
| Underregnskap vann og avløp     | 18          | 586               | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld          | 19          | 266               | 10 095            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |             | <b>144 732</b>    | <b>130 307</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>24 221 263</b> | <b>24 219 967</b> |
| Pantstillelse                   | 20          | 23 676 056        | 23 676 056        |
| Garantiansvar                   |             | 0                 | 0                 |

Ringsaker, 08.05.2025  
Styret i Bjørkhol Borettslag

Øyvind Larsen/s/

Marit Petra Brenden/s/

Jarle Lorang Hagen/s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### **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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### **SKATTETREKKS KONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

### **PRINSIPPENDRING**

Selskapet har avregning av vann og avløp som tidligere har blitt ført via resultatregnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balansen.

Som følge av dette blir inntektene og kostnadene på vann og avløp lavere. En eventuell kostnad som skal belastes boligselskapet blir kostnadsført påfølgende år.

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

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Kapitalkostnader IN lån II            | 428 166        |
| Felleskostnader                       | 312 288        |
| Kapitalkostnader på IN-lån            | 320 994        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån   | 1 357          |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 3 947          |
| Overført til kapitalkostnader         | -754 464       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>  | <b>312 288</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -3 525        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-3 525</b> |

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 25 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 441.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 185        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-13 185</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -7 506        |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-7 506</b> |

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -35 960         |
| Vann- og avløpsavgift         | -70 225         |
| Feieavgift                    | -3 488          |
| Renovasjonsavgift             | -35 279         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-144 952</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Snørydding                       | -12 446        |
| Andre fremmede tjenester         | -15 154        |
| Andre kontorkostnader            | -56            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 057         |
| Velferdskostnader                | -343           |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-30 056</b> |

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 363         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 9 933         |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>           | <b>11 296</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån Husbanken | -227 721        |
| Renter og gebyr på lån Husbanken | -195 981        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>       | <b>-423 702</b> |

**NOTE: 12****BYGNINGER**

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2015 | 22 255 200        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>22 255 200</b> |

Tomten ble kjøpt i 2015

Gnr.766/bnr.70 M. flere

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |            |
|---|------------|
| Avregningskonto IN                      | 545        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>545</b> |

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital            | 3 272 562        |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 5 051 225        |
| Egenkapital fra IN 2024         | 0                |
| Reduksjon EK fra IN             | -888 168         |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>7 435 619</b> |

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

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme

takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,58 %. Løpetiden er 25 år.

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Opprinnelig 2015                     | -8 070 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 949 445    |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 204 392    |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 2 007 420  |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0          |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2024   | -4 908 743 |

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,63 %. Løpetiden er 30 år.

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Opprinnelig 2014                     | -8 070 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 709 369    |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 126 370    |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 3 043 805  |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0          |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2024   | -4 190 456 |

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-9 099 200****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2014           | -3 744 000        |
| Opprinnelig 2015           | -3 744 000        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-7 488 000</b> |

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -13 712

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -13 712**

**NOTE: 18****UNDERREGNSKAP VANN OG AVLØP****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -48 132

**SUM INNETEKTER -48 132**

**KOSTNADER**

Foreløpige kostnader vann og avløp 47 546

**SUM KOSTNADER 47 546**

**SUM UNDERREGNSKAP VANN OG AVLØP -586**

Oppstillingen viser vann- og avløpskostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN -266

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -266**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 7 488 000

Pantelån 9 099 200

Påløpte avdrag 49 512

Beregnete IN-forpliktelser 4 163 057

**TOTALT 20 799 769**

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

Bygninger 22 255 200

Tomt 1 372 800

**TOTALT 23 628 000**



## Årsberetning Bjørkhol borettslag 2025

Siden forrige årsmøte har vi avholdt ett ordinært styremøte, i tillegg til regnskap- og budsjettmøte med Obos. Her ble det vedtatt en økning av felleskostnader, for å kunne sette av midler til fremtidig vedlikehold. Vi bestemte også at vi skal male hus og garasjer sommer '25, og dette er nå godt i gang.

I tillegg til dette ble det avholdt en grillfest i fjor sommer. Dette var som vanlig veldig hyggelig, og er vel kanskje noe vi kan gjenta i år.

Styret vil ønske alle beboere en riktig god sommer!

Furnes 26/5-25

For styret

Øyvind Larsen



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 4206 Selskapsnavn: BJØRKHOL BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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