



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 429 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE BJØRKHAUG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o RTBBL
Storgata 19
3660 RJUKAN

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: Terje Forsmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		384 000	384 000
Sum inntekter		384 000	384 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3,4 ,5,6	338 513	294 176
Sum kostnader		338 512	294 176
Driftsresultat		45 488	89 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73	11
Annen finansinntekt		0	0
Sum finansinntekter		73	11
Annen rentekostnad		71 019	40 081
Sum finanskostnader		71 019	40 081
Netto finans		-70 946	-40 070
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 459	49 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 459	49 754
Årsresultat		-25 459	49 754



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8	130 175	130 175
Sum varige driftsmidler		130 175	130 175
Sum anleggsmidler		130 175	130 175
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 214 062	68 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 244 211	152 667
Sum omløpsmidler		1 214 062	68 608
SUM EIENDELER		1 374 386	282 842
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 093 848	-1 068 389
Sum opptjent egenkapital		-1 093 048	-1 067 589
Sum egenkapital		-1 093 048	-1 067 589
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 400 000	1 227 970
Øvrig langsiktig gjeld	11	67 500	67 500
Sum annen langsiktig gjeld		2 467 500	1 295 470
Sum langsiktig gjeld		2 467 500	1 295 470
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-1 656	54 659
Annen kortsiktig gjeld		1 590	303
Sum kortsiktig gjeld		-66	54 962
Sum gjeld		2 467 434	1 350 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 374 386	282 842
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	2 467 500	1 295 470



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 451643

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 429 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE BJØRKHAUG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o RTBBL
Storgata 19
3660 RJUKAN

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: Terje Forsmo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 947 429 566
VESTRE BJØRKHAUG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		384 000	384 000
Sum inntekter		384 000	384 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4, 5	338 513	294 176
Sum kostnader		338 512	294 176
Driftsresultat		45 488	89 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73	11
Annen finansinntekt		0	0
Sum finansinntekter		73	11
Annen rentekostnad		71 019	40 081
Sum finanskostnader		71 019	40 081
Netto finans		-70 946	-40 070
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 459	49 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 459	49 754
Årsresultat		-25 459	49 754



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-1 656	54 659
Annen kortsiktig gjeld		1 590	303
Sum kortsiktig gjeld		-66	54 962
Sum gjeld		2 467 434	1 350 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 374 386	282 842
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	2 467 500	1 295 470



Organisasjonsnr: 947 429 566
VESTRE BJØRKHAUG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Revisorteam Tinn AS

Tilsluttet Revisorteam AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Vestre Bjørkhaug borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Bjørkhaug borettslag som viser et underskudd på kr 25 459. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Statsautorisert Revisjonsselskap
Autorisert Regnskapsførerselskap
Adresse: Sam Eydesgt. 120
3660 RJUKAN

Org.nr.: 987 199 350
Tlf. kontor: 35 06 27 15

Statsautorisert revisor Inger Noraberg
Statsautorisert revisor Siv Aarmodt
Statsautorisert revisor Tor Binar Skarprud
Statsautorisert revisor Aud-Eva Vaa Sollid
Statsautorisert revisor Kristine Midtbø Mo
Statsautorisert revisor Elisabeth Beckmann

inger.n@revisorteam.no
siv@revisorteam.no
toreinar@revisorteam.no
audeva@revisorteam.no
kristine@revisorteam.no
elisabeth.b@revisorteam.no



Revisorteam Tinn AS

Tilsluttet Revisorteam AS

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Rjukan, 9. april 2024
Revisorteam Tinn AS

Elisabeth Beckmann

Elisabeth Beckmann
Statsautorisert revisor

Statsautorisert Revisjonsselskap
Autorisert Regnskapsførerselskap
Adresse: Sam Eydesgt. 120
3660 RJUKAN

Org.nr.: 987 199 350
Tlf. kontor: 35 06 27 15

Statsautorisert revisor Inger Noraberg
Statsautorisert revisor Siv Aarmodt
Statsautorisert revisor Tor Einar Skarprud
Statsautorisert revisor Aud-Eva Vaa Sollid
Statsautorisert revisor Kristine Midtbø Mo
Statsautorisert revisor Elisabeth Beckmann

inger.n@revisorteam.no
siv@revisorteam.no
torein@revisorteam.no
audeva@revisorteam.no
kristine@revisorteam.no
elisabeth.b@revisorteam.no



ÅRSREGNSKAP FOR Vestre Bjørkhaug borettslag 2023

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	97 706	89 799
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-25 459	49 754
Opptak langsiktig gjeld	-2 400 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-1 227 970	-41 847
B. Årets endringer disponible midler	1 146 571	7 907
C. Disponible midler UB	1 244 277	97 706
Omløpsmidler	1 244 211	152 667
- Kortsiktig gjeld	-66	54 962
Disponible midler	1 244 277	97 706

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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.

Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig om egenkapitalen er positiv eller negativ.



RESULTATREGNSKAP Vestre Bjørkhaug borettslag 2023

	Note	Resultat Pr. 31.12.23	Resultat Pr. 31.12.22	Budsjett Pr. 31.12.23	Budsjett Pr. 31.12.24
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		384 000	384 000	384 000	960 000
Tilskudd		0	0	0	600 000
SUM INNETEKTER		384 000	384 000	384 000	1 560 000
DRIFTSKOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	12 500	6 125	6 450	11 375
Styrehonorar	2	25 000	16 000	16 000	34 000
Forretningsførerhonorar		28 640	27 456	28 236	31 194
Kontingent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400	2 400
Arbeidsgiveravgift, sos. kost.	3	2 650	1 696	1 696	3 604
Vedlikehold	4	30 753	13 563	650 000	1 879 000
Kabel-tv		60 825	56 701	60 722	68 355
Forsikring		54 659	50 614	58 712	61 217
Kommunale avgifter	5	114 304	102 895	135 890	122 445
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	0	500	500
Kontorrekvisita, trykksaker		0	598	1 000	0
Porto		0	18	-100	0
Andre driftskostnader	6	6 782	16 110	14 816	14 378
SUM DRIFTSKOSTNADER		338 512	294 176	976 322	2 228 468
DRIFTSRESULTAT		45 488	89 824	-592 322	-668 468
FINANSINTEKT OG KOSTNAD					
Annen finansinntekt		0	0	-30	0
Renteinntekter		73	11	0	0
Rentekostnad		71 019	40 081	75 432	212 881
RESULTAT AV FINANSINTEKT OG KOSTNAD		-70 946	-40 070	-75 462	-212 881
ÅRSRESULTAT		-25 459	49 754	-667 784	-881 349



BALANSE Vestre Bjørkhaug borettslag 2023

	Note	Utgående beholdning Pr 31.12.22	Endring	Utgående beholdning Pr 31.12.23
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Tomter	7	58 740	0	58 740
Bygninger	8	71 435	0	71 435
Sum anleggsmidler		130 175	0	130 175
Omløpsmidler				
Fordringer				
Påløpte kostnader		84 060	-53 910	30 150
Bankinnskudd og kontanter				
Innestående på driftskonto		68 608	1 145 454	1 214 062
Sum omløpsmidler		152 667	1 091 544	1 244 211
SUM EIENDELER		282 842	1 091 544	1 374 386
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	9	800	0	800
Opptjent egenkapital		-1 068 389	0	-1 068 389
Årets resultat		0	-25 459	-25 459
Sum opptjent egenkapital		-1 067 589	-25 459	-1 093 048
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld	10	1 227 970	1 172 030	2 400 000
Borettsinnskudd	11	67 500	0	67 500
Sum langsiktig gjeld		1 295 470	1 172 030	2 467 500
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		54 659	-56 315	-1 656
Påløpne renter		303	1 287	1 590
Sum kortsiktig gjeld		54 962	-55 028	-66
Sum gjeld		1 350 432	1 117 002	2 467 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		282 842	1 091 544	1 374 386
Pantestillelser	12	1 295 470	1 172 030	2 467 500

Rjukan,



Vestre Bjørkhaug borettslag 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5300 Styrehonorar	25 000	16 000
Sum	25 000	16 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	2 650	1 696
Sum	2 650	1 696

Selskapet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	4 428	0
6604 Uteområde (gressklipp, containerleie, bensin o.l)	5 481	0
6609 Snøbrøyting/sandstrøing	20 844	13 563
Sum	30 753	13 563

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

Note 5 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7761 Kommunale avgifter	114 116	102 895
7765 Renovasjon	188	0
Sum	114 304	102 895



Vestre Bjørkhaug borettslag 2023

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6583 Datasikringsavgift	2 940	2 886
6630 Egenandel forsikringskader	0	10 000
7720 Møteutgifter/dugnad	210	410
7740 Kurs for tillitsvalgte i BRL	2 500	1 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	1 132	1 814
Sum	6 782	16 110

Note 7 - Tomt

Skjøte for eiendommen er utstedt 10.05.1977. Kjøpesummen for eiendommen var kr. 131.500 og tomteprisen var ikke skilt ut fra kjøpesummen. Tomtens størrelse er 2.937 m² og snittpris for tomter i Rjukan har vært ca. kr. 20 pr. m². En har derfor valgt å trekke tomtepris, kr. 58.740, ut av verdien for bygninger.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år: 1977

Kostpris 1977

131 500

Nedskrivning

-1 325

Utskilt tomtekost 29.12.2006

-58 740

Bokført verdi pr.31.12

71 435

Skjøte for eiendommen er tinglyst 10.05.1977. Kjøpesummen var kr. 131.500. Fra 1988 er bokført eiendomsverdi lik summen av den totale gjeld + innskudd. Verdi av tomten er utskilt fra bygningsverdien i balansen.

Note 9 - Innskutt egenkapital

Andelskapital føres som innskutt egenkapital og består av 8 andeler à kr 100,-.



Vestre Bjørkhaug borettslag 2023

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Tinn Sparebank	OBOS-banken
Formål:	Refinansiering	Utskifting av vinduer
Lånenummer:	26207106193	98207749370
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2018
Rentesats:	6.05 %	5.85 %
Betingelser:	Flytende rente.	Flytende
Beregnet innfridd:	31.12.2053	28.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	2 400 000	1 400 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 227 970
Avdrag i perioden:	0	1 227 970
Opptak i perioden:	2 400 000	0
Lånesaldo 31.12:	2 400 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 234 680	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26207106193	8	300 000	2 400 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 26207106193 har første avdrag 31.01.2024 med kr 2 366	8	300 000	296

Note 11 - Borettsinnskudd

	Å kr	Total
Opprinnelig 1977		
2 leiligheter	11 000	22 000
2 leiligheter	10 500	21 000
1 leilighet	10 000	10 000
1 leilighet	5 500	5 500
2 leiligheter	4 500	9 000
Sum borettsinnskudd		67 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	2 467 500	1 295 470
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	130 175	130 175



Resultat og balanse med noter for Vestre Bjørkhaug borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Bjørkhaug borettslag

Styreleder	Terje Forsmo (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Liv Sollid (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Margit Christiansen (sign.)	02.04.2024