



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 820 928 962  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK3  
Forretningsadresse: c/o Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 820928962

---

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		1 708 320	1 656 884
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 708 320</b>	<b>1 656 884</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		185 394	166 141
Annen driftskostnad		1 154 020	949 048
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 339 414</b>	<b>1 115 189</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>368 906</b>	<b>541 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 478	36 977
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 478</b>	<b>36 977</b>
Annen finanskostnad		73 240	90 818
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>73 240</b>	<b>90 818</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 762</b>	<b>-53 841</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>357 143</b>	<b>487 854</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>357 143</b>	<b>487 854</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>357 143</b>	<b>487 854</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		357 143	487 854
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>357 143</b>	<b>487 854</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 524	5 213
Andre fordringer		97 469	
Sum fordringer		102 993	5 213
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 062 292	2 199 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 062 292	2 199 917
Sum omløpsmidler		2 165 285	2 205 130
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 165 285</b>	<b>2 205 130</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 309 336	952 193
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 309 336</b>	<b>952 193</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 309 336</b>	<b>952 193</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		722 461	1 114 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>722 461</b>	<b>1 114 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>722 461</b>	<b>1 114 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		304	38 763
Leverandørgjeld		115 785	80 490
Skyldige offentlige avgifter		815	791
Annen kortsiktig gjeld		16 583	18 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>133 488</b>	<b>138 938</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>855 949</b>	<b>1 252 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 165 285</b>	<b>2 205 130</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 375994

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 820 928 962  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK3  
Forretningsadresse: c/o Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 820 928 962  
SAMEIET BJØRNSTAD BK3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 708 320	1 656 884
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 708 320</b>	<b>1 656 884</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		185 394	166 141
Annen driftskostnad		1 154 020	949 048
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 339 414</b>	<b>1 115 189</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>368 906</b>	<b>541 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 478	36 977
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 478</b>	<b>36 977</b>
Annen finanskostnad		73 240	90 818
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>73 240</b>	<b>90 818</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 762</b>	<b>-53 841</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>357 143</b>	<b>487 854</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>357 143</b>	<b>487 854</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>357 143</b>	<b>487 854</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		357 143	487 854
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>357 143</b>	<b>487 854</b>



Organisasjonsnr: 820 928 962  
SAMEIET BJØRNSTAD BK3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 524	5 213
Andre fordringer		97 469	
Sum fordringer		102 993	5 213
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 062 292	2 199 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 062 292	2 199 917
Sum omløpsmidler		2 165 285	2 205 130
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 165 285</b>	<b>2 205 130</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 309 336	952 193
Sum opptjent egenkapital		1 309 336	952 193



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 309 336</b>	<b>952 193</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	722 461	1 114 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>722 461</b>	<b>1 114 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>722 461</b>	<b>1 114 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	304	38 763
Leverandørgjeld	115 785	80 490
Skyldige offentlige avgifter	815	791
Annen kortsiktig gjeld	16 583	18 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>133 488</b>	<b>138 938</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>855 949</b>	<b>1 252 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 165 285</b>	<b>2 205 130</b>



Organisasjonsnr: 820 928 962  
SAMEIET BJØRNSTAD BK3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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. 4180  
SAMEIET BJØRNSTAD BK3



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJØRNSTAD BK3

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:

9. april 2025 kl. 18:00, Sarpsborg Roklubb.

### 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.

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 møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om vedtektsendringer
8. Gjennomgang av sameiets økonomiske situasjon
9. Årsmøtets Rolle og Formell Godkjenning
10. Oversikt over felleskostnader
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BJØRNSTAD BK3



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

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste 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 Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitne blir valgt blant de fremmøtte seksjonseierne.



Sak 4

### **Godkjennelse av møteinnkallelsen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap 2024
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### **Vedlegg**

- 1. Bjørnstad Bk3 årsregnskap.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000 for perioden 2024 / 2025.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000



Sak 7

## Forslag om vedtektsendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Idag har sameiet bestemmelser om at styret skal godkjenne nye eiere og leietagere. I praksis har ikke sameiets styre anledning til å avslå slike søknader, slik at bestemmelsen er uten verdi. Sameiet har imidlertid i vedtektenes punkt 2-1 (3) en bestemmelse om at styret skal informeres om nye eiere og leietagere, med navn og kontaktdata. Styret mener det er tilfredsstillende, da det er viktig at styret vet hvem som bor i sameiet av hensyn til reglene om helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Styret foreslår punktene 2-2 og 2-3 i sin helhet fjernes. Deres ordlyd er idag:

- (1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

### 2-3 Godkjenning av leier

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- 2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 2-2 og 2-3 fjernes.

Sak 8

## Gjennomgang av sameiets økonomiske situasjon

Forslag fremmet av:

Yashar Irandoust

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Hva er status for sameiets økonomi, inkludert egenkapital, gjeld og eventuelle økonomiske utfordringer?
2. Er det muligheter for kostnadskutt, f.eks. reduksjon av styrehonorarer eller optimalisering av driftskostnader?



3. Har styret vurdert tiltak for å forbedre sameiets økonomiske bærekraft?

#### Styrets innstilling

1) Styret vil redegjøre for disse tingene på årsmøtet.

2) Styret arbeider kontinuerlig for å holde kostnadene nede. Styrehonorar foreslått i år utgjør kr. 1.785 pr leilighet, er innenfor hva som er vanlig i OBOS-selskaper.

3) Styret søker økonomisk bærekraft. Styret har inngått avtale om energikartlegging, og sameiet får støtte fra ENOVA på 50 av kostnadene til dette.

#### Forslag til vedtak

Spørsmål til styret

Sak 9

## Årsmøtets Rolle og Formell Godkjenning

Forslag fremmet av:

Yashar Irandoust

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til sameiets vedtekter skal større vedlikeholdsprosjekter og tilhørende innbetalinger godkjennes av årsmøtet. Det har imidlertid tidligere blitt fremmet krav om ekstraordinære innbetalinger uten at dette har blitt behandlet på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

#### Styrets innstilling

Det er ikke krevet inn ekstra midler fra eierne, med unntak for i 2024, med innbetaling til felles avtale om ventilasjon. Styret vil redegjøre ytterligere på årsmøtet.

#### Forslag til vedtak

Styret bes legge frem en detaljert oversikt over prosjektets omfang, kostnadsberegninger, finansieringsmuligheter og konsekvenser for felleskostnader som skal godkjennes av årsmøtet.

Sak 10

## Oversikt over felleskostnader

Forslag fremmet av:

Yashar Irandoust

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse:



For å sikre bedre innsikt og forståelse av hvordan felleskostnadene fordeles, foreslås det å utarbeide en detaljert oversikt som viser hva felleskostnadene går til. En slik oversikt vil gi styret og beboerne bedre kontroll over økonomien, identifisere eventuelle områder for kostnadsbesparelser og bidra til større åpenhet rundt budsjettet.

Oversikten bør inkludere:

- Fordeling av felleskostnader per kategori (vedlikehold, strøm, forsikring, vaktmestertjenester, renovasjon, mm.)
- Historiske data for sammenligning (for eksempel de siste 3 årene)
- Eventuelle planlagte endringer i kostnadsbildet fremover

Den nåværende fordelingen av felleskostnader kan gjøres mer tydelig og oversiktlig ved å spesifisere nøyaktig hvilke tjenester kostnadene gjelder, samt angi hvilke selskaper kostnadene er knyttet til.

#### Styrets innstilling

Styret mener at alle regnskapstall og budsjettall er tilgjengelige for eierne. Det er full åpenhet om årsregnskaps og budsjett. Samtlige sameiets kostnader fordeles på eierne i henhold til seksjonsbrøken.

#### Forslag til vedtak

1. Styret beslutter å utarbeide en fullstendig oversikt over felleskostnadene, med fordeling per kategori.
2. Oversikten skal presenteres på neste styremøte for gjennomgang og diskusjon.
3. Basert på gjennomgangen vurderes det om tiltak for effektivisering eller kostnadsreduksjon skal iverksettes.

Sak 11

### Valg av tillitsvalgte

På valg: Jan Erik Amundsen (leder) og Chandni Patel

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Chandni Patel

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Erik Amundsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cato Flemming Rasmussen
- Tony Elvegaard





## Styrets årsrapport

### STYRET

Styret har siden forrige årsmøte 29.4.2024 bestått av:

Leder	Jan Erik Amundsen	Bjørnstadveien 45A
Styremedlem	Ingrid Kristiansen	Bjørnstadveien 45C
Styremedlem	Chandni Patel	Deleveien 48 A
Styremedlem	Barry Thomas Twigg	Bjørnstadveien 47C
Varamedlem	Tony Elvegaard	Bjørnstadveien 55D
Varamedlem	Cato Flemming Rasmussen	Deleveien 40 C

### STYRETS ARBEID

Det har i 2024 vært avholdt 7 styremøter og behandlet 38 saker.

Det har også vært uformelle møter utendørs i forhold til spørsmål rettet mot fellesarealene.

Til snømåking, strøing, og gressklipping benytter vi Østfold Anlegg. Det er også blitt kjent at vi har ansvar for å måke snø på fortauet i Deleveien, og det er Østfold Anlegg som skal utføre dette også.

I tillegg har vi vært så heldig å få en liten gruppe av frivillige som i tillegg til måking fra Østfold Anlegg AS, tar enda litt mer måking og strøing for oss. Dette for at det skal være trygt for alle å ferdes på våre områder. Tusen takk til dere.

For å holde bygningsmassen i god stand vil vi benytte malerfirma Per Tengvært som samarbeidspartner. De skal bistå oss med å gå gjennom bygningsmassen hvert år for å se om det er behov for vask, maling etc. De skal i år også få oljet inngangspartiene i 2 etg.

Vi leide også i fjor inn en container til bruk for beboere. Da er det mulig å kaste alt mulig avfall og ting man ikke har fått kastet tidligere. Samtidig har vi også dugnad for klipping av hekk. Tusen takk til alle som er med på disse dugnadene.

Det er nå montert 6 Zapteck ladestasjoner. Hver enkelt beboer (som ikke har carport) betaler nå sin egen regning for lading. Dette gjøres via PlugPay

Vi hadde også Norsk Brannvern hos oss for å gjennomføre brannkontroll. Da ble brannvarslerne sjekket og brannlukker sjekket. Vi håper det er et fint tiltak for å ivareta sikkerheten i boligen

Vi hadde også Aktiv ventilasjon hos oss for rens og service på ventilasjonsanlegget. Rens og service ble gjennomført vår og høst

Som tidligere år har Barry T. Twigg ansvar med å luke og rydde på fellesområdene. Dette er med på at det ser pent og ordentlig ut hos oss. Da vi har store områder å passe på, så vil vi også oppfordre alle som bor her om å luke / rydde litt rundt egen leilighet. Da holder det seg pent hele tiden. Vi har også kjøpt inn masse utstyr som kan benyttes, vi har spader, feiekoster, kantklippere med mer som kan benyttes. Det står i fellesboden.

Høsten 2024 gikk vi til innkjøp av hjertestarter. Den er montert på fellesboden. Den er også registrert i hjertestarter registeret.



Energimerking. Det er nå i ferd med å innføres nye regler på energimerking av bolig ved salg. Vi har bestilt merking av hele bygningsmassen, og vi vil samtidig søke om støtte til dette arbeidet fra Enova.

Vi opprettet i 2024 en høyrentekonto på en del av våre disponible midler. Dette har bidratt til att vi har fått ca. kr. 50.000 i renteinntekter.

Vi vil også oppfordre alle andelseiere om å passe på å beise/olje terrassegulvet når det er nødvendig. Det kan være hvert år eller annethvert år. Dette for at det ikke skal ødelegges.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad BK3

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnstad BK3 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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 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 sameiets 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Bjørnstad BK3 årsregnskap.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 19. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET BJØRNSTAD BK3**  
**ORG.NR. 820 928 962, KUNDENR. 4180**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 708 320	1 607 520	1 708 000	1 709 280
Andre inntekter		0	49 364	38 000	38 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 708 320</b>	<b>1 656 884</b>	<b>1 746 000</b>	<b>1 747 280</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-85 394	-81 141	-88 000	-90 000
Styrehonorar	4	-100 000	-85 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 500	-7 250	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-108 550	-103 085	-110 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-12 680	-10 040	-8 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-404 732	-309 169	-331 000	-374 000
Forsikringer		-167 825	-102 314	-163 000	-201 000
Energi/fyring		-203	-33 879	-34 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 266	-328 582	-281 000	-354 000
Andre driftskostnader	8	-107 265	-54 730	-135 000	-165 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 339 414</b>	<b>-1 115 189</b>	<b>-1 258 000</b>	<b>-1 486 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>368 906</b>	<b>541 695</b>	<b>488 000</b>	<b>261 280</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	61 478	36 977	0	40 000
Finanskostnader	10	-73 240	-90 818	-75 000	-100 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-11 762</b>	<b>-53 841</b>	<b>-75 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>357 143</b>	<b>487 854</b>	<b>413 000</b>	<b>201 280</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		357 143	487 854		



## SAMEIET BJØRNSTAD BK3 ORG.NR. 820 928 962, KUNDENR. 4180

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 524	5 213
Forskuddsbetalte kostnader		88 304	0
Andre kortsiktige fordringer	11	9 165	0
Driftskonto OBOS-banken		402 712	948 557
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	39
Sparekonto OBOS-banken		52 221	1 251 321
Sparekonto OBOS-banken II		1 607 359	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 165 285</b>	<b>2 205 130</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 165 285</b>	<b>2 205 130</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	12	1 309 336	952 193
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 309 336</b>	<b>952 193</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	722 461	1 114 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>722 461</b>	<b>1 114 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 765	13 284
Leverandørgjeld		115 785	80 490
Skyldige offentlige avgifter	14	815	791
Påløpte renter		304	7 568
Påløpte avdrag		0	31 195
Annen kortsiktig gjeld	15	5 818	5 610
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>133 488</b>	<b>138 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 165 285</b>	<b>2 205 130</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 17.3.2025  
Styret i Sameiet Bjørnstad Bk3

Jan Erik Amundsen /s/                      Ingrid Kristiansen /s/

Barry Thomas Twigg /s/                      Chandni Patel /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	873 552
Lånekostnad	446 928
TV/Internett	248 640
Bytte av ventilasjonsfilter og rens	100 800
Garasje	38 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 708 320</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-56 700
Påløpte feriepenge	-5 783
Arbeidsgiveravgift	-22 910
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-85 394</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 253, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 580
Andre konsulenthonorarer	-3 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 680</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-44 959
Drift/vedlikehold VVS	-6 231
Drift/vedlikehold elektro	-52 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 174
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-145 526
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 198
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-643
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-404 732</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-15 958
Håndverktøy	-3 920
Annet driftsmateriale	-5 755
Snørydding	-39 375
Andre fremmede tjenester	-1 858
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 253
Andre kontorkostnader	-2 419
Bank- og kortgebyr	-3 193
Velferdskostnader	-23 534
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-107 265</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 038
Renter bank	55 358
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	82
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>61 478</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-72 482
Renter på leverandørgjeld	-758
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-73 240</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditert i 2025 - gjelder 2024	9 165
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 165</b>

**NOTE: 12****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 309 336
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>1 309 336</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,70 %. Løpetiden er 7 år.	
Opprinnelig 2019	-2 650 000
Nedbetalt tidligere	1 536 000
Nedbetalt i år	391 539
	-722 461
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-722 461</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-815
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-815</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-5 783
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 818</b>



## Resultatanalyse 2024 Sameiet Bjørnstad Bk3

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 708 320	1 708 000	-320	0 %
Andre inntekter	0	38 000	38 000	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 708 320</b>	<b>1 746 000</b>	<b>37 680</b>	<b>2 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-85 394	-88 000	-2 606	3 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 500	-8 000	500	-6 %
Forretningsførerhonorar	-108 550	-110 000	-1 450	1 %
Konsulenthonorar	-12 680	-8 000	4 680	-59 %
Drift og vedlikehold	-404 732	-331 000	73 732	-22 %
Forsikringer	-167 825	-163 000	4 825	-3 %
Energi/fyring	-203	-34 000	-33 797	99 %
TV-anlegg/bredbånd	-344 266	-281 000	63 266	-23 %
Andre driftskostnader	-107 265	-135 000	-27 735	21 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 339 414</b>	<b>-1 258 000</b>	<b>81 414</b>	<b>-6 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>368 906</b>	<b>488 000</b>	<b>119 094</b>	<b>24 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	61 478	0	-61 478	100 %
Finanskostnader	-73 240	-75 000	-1 760	2 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-11 762</b>	<b>-75 000</b>	<b>-63 238</b>	<b>84 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>357 143</b>	<b>413 000</b>	<b>55 857</b>	<b>14 %</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 4180 Selskapsnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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.