



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 654 631
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJERKAKER SJØPARK F
Forretningsadresse: Strandvegen 116B
9006 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Stein Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 22.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	5 577 621	5 678 472
Sum inntekter		5 577 621	5 678 472
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	75 530	75 530
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12, 13	2 054 296	1 803 754
Sum kostnader		2 129 827	1 879 284
Driftsresultat		3 447 793	3 799 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	14	34 483	36 271
Sum finanskostnader	15	3 534 169	3 723 846
Netto finans		-3 499 686	-3 687 575
Resultat før skattekostnad		-51 893	111 612
Årsresultat		-51 893	111 612
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-51 893	111 612
Sum overføringer og disponeringer		-51 893	111 612



Balanse

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16,17, 20	188 000 000	188 000 000
Sum anleggsmidler		188 213 427	188 206 462

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		0	31 753
Andre fordringer		18 438	17 554
Sum fordringer		18 438	49 307

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	695 482	720 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		482 055	514 286

Sum omløpsmidler		500 493	563 593
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		188 713 920	188 770 055
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		340 757	229 145
---------------------------------	--	----------------	----------------

Sum egenkapital		533 864	585 757
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20,21	112 800 000	112 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	19,20	75 200 000	75 200 000
Sum langsiktig gjeld		188 000 000	188 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 899	35 530
Annen kortsiktig gjeld		152 157	148 767
Sum kortsiktig gjeld		180 056	184 297
Sum gjeld		188 180 056	188 184 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 713 920	188 770 055



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 399727

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 923 654 631
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJERKAKER SJØPARK F
Forretningsadresse: Strandvegen 116B
9006 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Stein Pedersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2026



Organisasjonsnr: 923 654 631
BORETTSLAGET BJERKAKER SJØPARK F

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	5 577 621	5 678 472
Sum inntekter		5 577 621	5 678 472
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	75 530	75 530
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 054 296	1 803 754
Sum kostnader		2 129 827	1 879 284
Driftsresultat		3 447 793	3 799 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	14	34 483	36 271
Sum finanskostnader	15	3 534 169	3 723 846
Netto finans		-3 499 686	-3 687 575
Resultat før skattekostnad		-51 893	111 612
Årsresultat		-51 893	111 612
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-51 893	111 612
Sum overføringer og disponeringer		-51 893	111 612



Organisasjonsnr: 923 654 631
BORETTSLAGET BJERKAKER SJØPARK F

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16,17,20	188 000 000	188 000 000
Sum anleggsmidler		188 213 427	188 206 462

Omløpsmidler Varer

Fordringer			
Kundefordringer		0	31 753
Andre fordringer		18 438	17 554
Sum fordringer		18 438	49 307

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	695 482	720 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		482 055	514 286

Sum omløpsmidler		500 493	563 593
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		188 713 920	188 770 055
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		340 757	229 145

Sum egenkapital		533 864	585 757
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20,21	112 800 000	112 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	19,20	75 200 000	75 200 000
Sum langsiktig gjeld		188 000 000	188 000 000

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld	27 899	35 530
Annen kortsiktig gjeld	152 157	148 767
Sum kortsiktig gjeld	180 056	184 297
Sum gjeld	188 180 056	188 184 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	188 713 920	188 770 055



Organisasjonsnr: 923 654 631
BORETTLAGET BJERKAKER SJØPARK F

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Årsregnskap 2025 Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 577 621	5 761 058	5 678 472	5 372 272
Sum inntekter		5 577 621	5 761 058	5 678 472	5 372 272
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	5 530	5 530	5 530	7 110
Styrehonorar	3	70 000	75 000	70 000	90 000
Revisjonshonorar	4	11 780	9 655	9 024	12 192
Forretningsførerhonorar		56 914	56 914	56 914	59 191
Konsulentjenester	5	19 050	20 000	4 375	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	40 157	40 000	46 572	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	123 525	10 000	24 706	10 000
Annet vedlikehold	8	128 997	20 000	14 588	113 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	61 462	65 935	64 733	101 400
Kostnader TV/Internett		92 615	91 847	91 455	94 920
Forsikring	10	34 566	36 000	35 377	32 800
Kontingenter		241 500	231 000	231 000	241 500
Eiendomsavgift og renovasjon	11	407 710	502 000	455 259	420 000
Energi og brensel	12	182 604	203 000	192 024	188 000
Andre driftskostnader	13	653 416	652 806	577 727	660 179
Sum kostnader		2 129 827	2 019 687	1 879 284	2 090 292
Driftsresultat		3 447 793	3 741 371	3 799 187	3 281 980
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	14	34 483	18 000	36 271	20 000
Finanskostnader	15	3 534 169	3 677 255	3 723 846	3 285 396
Resultat finansposter		-3 499 686	-3 659 255	-3 687 575	-3 265 396
Ordinært resultat før skatt		-51 893	82 116	111 612	16 584
Årets resultat		-51 893	82 116	111 612	16 584
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-51 893	0	111 612	0
Sum disponeringer		-51 893	0	111 612	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		379 295	379 295	371 699	320 437
Periodens resultat		-51 893	82 116	111 612	16 584
Innskudd øremerkede midler		-6 965	-100 000	-104 016	0
Endring i disponible midler		-58 858	-17 884	7 596	16 584
Sum disponible midler		320 437	361 411	379 295	337 021

Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - Årsregnskap 2025



Balanse desember 2025 Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	16, 20	158 000 000	158 000 000
Tomter	17, 20	30 000 000	30 000 000
Sum varige anleggsmidler		188 000 000	188 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	18	213 427	206 462
Sum finansielle anleggsmidler		213 427	206 462
Sum anleggsmidler		188 213 427	188 206 462
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	31 753
Forskuddsfakturerte kostnader		7 910	7 654
Kundefordringer		10 500	9 900
Fordring finansieringsforetak		28	0
Sum fordringer		18 438	49 307
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		482 055	514 286
Sum bankinnskudd og kontanter		482 055	514 286
Sum omløpsmidler		500 493	563 593
SUM EIENDELER		188 713 920	188 770 055

Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F



Balanse desember 2025 Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		245 000	245 000
Opptjent egenkapital 01.01		340 757	229 145
Årets endringer i egenkapital		-51 893	111 612
Sum egenkapital 31.12		533 864	585 757
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	20, 21	112 800 000	112 800 000
Borettsinnskudd	19, 20	75 200 000	75 200 000
Sum langsiktig gjeld		188 000 000	188 000 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 277	17 790
Leverandørgjeld		27 899	35 530
Påløpte renter		107 880	120 557
Gjeld finansieringsforetak		0	10 420
Sum kortsiktig gjeld		180 056	184 297
Sum gjeld		188 180 056	188 184 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 713 920	188 770 055

31.12.25

Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Stein Pedersen
Styreleder

Sverre Frode Jacobsen
Styremedlem

Terese Wenche Fors
Varamedlem +

Knut Overå Fyhn
Styremedlem

Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F



Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	1 356 264	1 356 256	1 291 656	1 356 256
Garasjeleie	226 200	226 200	171 610	226 200
Oppvarming og varmt tappevann	125 882	168 000	170 050	168 000
Renter lån	3 535 060	3 677 255	3 726 796	3 285 396
Internett	92 715	91 847	87 360	94 920
Kontingent velforening	241 500	241 500	231 000	241 500
Sum	5 577 621	5 761 058	5 678 472	5 372 272

Borettslaget består av 35 andeler.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Arbeidsgiveravgift	5 530	5 530	5 530	7 110
Sum	5 530	5 530	5 530	7 110

Boligselskapet har ingen ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	75 000	70 000	90 000
Sum	70 000	75 000	70 000	90 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	11 780	9 655	9 024	12 192
Sum	11 780	9 655	9 024	12 192

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	4 375	10 000	4 375	5 000
Teknisk rådgivning	14 675	10 000	0	5 000
Sum	19 050	20 000	4 375	10 000

Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter



Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	22 545	35 000	14 391	10 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	3 764	0	16 718	10 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	2 925	0	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	10 923	5 000	15 463	10 000
Sum	40 157	40 000	46 572	50 000

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	115 918	0	7 339	0
Reparasjon og vedlikehold heis	7 606	10 000	17 368	10 000
Sum	123 525	10 000	24 706	10 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	26 843	20 000	14 588	10 000
Renhold	99 146	0	0	101 000
Annet vedlikehold	3 008	0	0	2 000
Sum	128 997	20 000	14 588	113 000

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale heis	22 588	22 300	21 604	32 400
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	12 945	33 000	33 251	39 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	5 745	5 635	5 471	10 000
Diverse serviceavtaler	20 185	5 000	4 407	20 000
Sum	61 462	65 935	64 733	101 400

Note 10 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Premie sikringsfond felleskostnader	34 566	36 000	35 377	32 800
Sum	34 566	36 000	35 377	32 800

Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter



Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	242 451	341 000	295 001	250 000
Eiendoms- og festeavgift	165 259	161 000	160 258	170 000
Sum	407 710	502 000	455 259	420 000

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	14 604	35 000	24 024	20 000
Fjernvarme	168 000	168 000	168 000	168 000
Sum	182 604	203 000	192 024	188 000

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Felleskostnader fra velforeningen/sameiet	633 804	633 806	559 545	633 804
Annen kostnad lokaler	6 375	0	0	0
Verktøy	0	2 000	0	2 000
Driftsmateriale	2 696	1 000	1 863	1 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	5 000
Styrekostnader	370	0	0	1 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 725	4 000	2 400	5 000
Bank og kortgebyrer	3 348	2 000	2 090	2 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	1 875
Andre driftskostnader	223	5 000	9 955	8 000
Sum	653 416	652 806	577 727	660 179

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	34 483	18 000	36 271	20 000
Sum	34 483	18 000	36 271	20 000

Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 534 169	3 677 255	3 723 490	3 285 396
Andre rentekostnader	0	0	356	0
Sum	3 534 169	3 677 255	3 723 846	3 285 396

Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter



Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter

Note 16 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig
Anskaffelseskost pr.01.01 :	158 000 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	158 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	158 000 000
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 17 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 000 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 000 000
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	

Gnr 119/bnr 4388



Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter

Note 18 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	206 462	102 446
Innskudd	6 965	104 016
Sum	213 427	206 462

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 19 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	75 200 000	75 200 000
Sum	75 200 000	75 200 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	188 000 000	188 000 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	188 000 000	188 000 000



Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevningen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksterne långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Hovedlån
Låne nummer:	16362065465
Lånetyper:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.06.2060
Opprinnelig lånebeløp:	112 800 000
Lånesaldo 01.01:	66 251 800
Avdrag i perioden:	1 300 000
Lånesaldo 31.12:	64 951 800
Saldo 5 år frem i tid:	62 771 614
Andelssaldo 01.01:	46 548 200
Innbetalt IN i perioden:	1 300 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	47 848 200
Sum pantegjeld for lån:	112 800 000

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362065465	1	6 900 000	6 900 000
	1	4 890 000	4 890 000
	1	4 794 000	4 794 000
	1	4 110 000	4 110 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 574 000	2 574 000
	1	2 394 000	2 394 000
	1	2 284 000	2 284 000
	1	2 274 000	2 274 000
	1	2 190 000	2 190 000
	1	2 154 000	2 154 000
	1	2 130 000	2 130 000
	2	2 070 000	4 140 000
	1	2 034 000	2 034 000
	1	2 010 000	2 010 000
	2	1 974 000	3 948 000
	1	1 950 000	1 950 000
	1	1 914 000	1 914 000
	1	1 770 000	1 770 000

Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter



Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	1 710 000	1 710 000
1	1 490 000	1 490 000
1	1 200 000	1 200 000
1	1 010 000	1 010 000
1	1 000 000	1 000 000
1	770 000	770 000
1	161 800	161 800

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16362065465 har første avdrag 20.09.2028 med kr 205 917

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	6 900 000	7 292
1	4 890 000	5 168
1	4 794 000	5 066
1	4 110 000	4 343
1	3 150 000	3 329
1	2 574 000	2 720
1	2 394 000	2 530
1	2 284 000	2 414
1	2 274 000	2 403
1	2 190 000	2 314
1	2 154 000	2 276
1	2 130 000	2 251
2	2 070 000	2 188
1	2 034 000	2 149
1	2 010 000	2 124
2	1 974 000	2 086
1	1 950 000	2 061
1	1 914 000	2 023
1	1 770 000	1 870
1	1 710 000	1 807
1	1 490 000	1 575
1	1 200 000	1 268
1	1 010 000	1 067
1	1 000 000	1 057
1	770 000	814
1	161 800	171

Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F - noter



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F

Styreleder	Stein Pedersen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Knut Overå Fyhn (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Sverre Frode Jacobsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Terese Wenche Fors (sign.)	23.03.2026



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Bjerkaker Sjøpark F som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 avgjøre 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



**Shape the future
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VPHDO-U7IFU-BGEYL-3VH4E-TXLES-SRYZO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-24 13:34:06 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: VPHDO-U7IFU-BGEYL-3V4E-TXLES-SRYZO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.