



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 163
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 971289163

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 704 520	4 581 930
Sum inntekter		4 704 520	4 581 930
Kostnader			
Lønnskostnad		220 930	208 943
Annen driftskostnad		3 367 584	6 300 420
Sum kostnader		3 588 514	6 509 363
Driftsresultat		1 116 005	-1 927 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 399	13 129
Sum finansinntekter		8 399	13 129
Annen finanskostnad		691 194	588 628
Sum finanskostnader		691 194	588 628
Netto finans		-682 795	-575 499
Resultat før skattekostnad		433 210	-2 502 932
Årsresultat		433 210	-2 502 932
Totalresultat		433 210	-2 502 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		433 210	-2 502 932
Sum overføringer og disponeringer		433 210	-2 502 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 499	27 713
Andre fordringer		82 350	101 270
Sum fordringer		98 849	128 983
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 148	799 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 148	799 436
Sum omløpsmidler		1 168 998	928 419
SUM EIENDELER		1 168 998	928 419

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 040 852	9 474 062
Sum opptjent egenkapital		-9 040 852	-9 474 062
Sum egenkapital		-9 040 852	-9 474 062
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 967 252	10 072 675
Sum annen langsiktig gjeld		9 967 252	10 072 675
Sum langsiktig gjeld		9 967 252	10 072 675
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 577	3 908
Leverandørgjeld		41 566	132 088
Annen kortsiktig gjeld		197 454	193 810
Sum kortsiktig gjeld		242 597	329 806
Sum gjeld		10 209 849	10 402 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 168 998	928 419



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364090

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 971 289 163
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 971 289 163
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 704 520	4 581 930
Sum inntekter		4 704 520	4 581 930
Kostnader			
Lønnskostnad		220 930	208 943
Annen driftskostnad		3 367 584	6 300 420
Sum kostnader		3 588 514	6 509 363
Driftsresultat		1 116 005	-1 927 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 399	13 129
Sum finansinntekter		8 399	13 129
Annen finanskostnad		691 194	588 628
Sum finanskostnader		691 194	588 628
Netto finans		-682 795	-575 499
Resultat før skattekostnad		433 210	-2 502 932
Årsresultat		433 210	-2 502 932
Totalresultat		433 210	-2 502 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		433 210	-2 502 932
Sum overføringer og disponeringer		433 210	-2 502 932



Organisasjonsnr: 971 289 163
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 499	27 713
Andre fordringer		82 350	101 270
Sum fordringer		98 849	128 983
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 148	799 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 070 148	799 436
Sum omløpsmidler		1 168 998	928 419
SUM EIENDELER		1 168 998	928 419
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 040 852	9 474 062
Sum opptjent egenkapital		-9 040 852	-9 474 062



Sum egenkapital	-9 040 852	-9 474 062
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 967 252	10 072 675
Sum annen langsiktig gjeld	9 967 252	10 072 675
Sum langsiktig gjeld	9 967 252	10 072 675
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 577	3 908
Leverandørgjeld	41 566	132 088
Annen kortsiktig gjeld	197 454	193 810
Sum kortsiktig gjeld	242 597	329 806
Sum gjeld	10 209 849	10 402 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 168 998	928 419



Organisasjonsnr: 971 289 163
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7260
BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 00:00 og lukker 20. mars kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7260>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Til de beboere som har reservert seg mot digital kommunikasjon.

Dere vil få tilsendt en fysisk papirversjon av årsmøte hvor det skal hukes av for avstemning samt signeres. Når dere har gjennomført avstemningen, legger dere avstemingsdelen i postkassen til Anders Haave i oppgang 11. Undertegnede vil sørge for at felles innsending til OBOS. Minner om frist ved utgangen av fredag 20.03.2026.

Mvh Anders Haave

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vedtektsendring - Krav om fysisk årsmøte
8. Vedtektsendring - materialforvalter



9. Vedtektsendring - varamedlem til valgkomité utgår

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE



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.

Styrets innstilling

Styret innstiller Anders Haave som møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Haave er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Ann-Berit Breder og Anette Lau Fredriksen som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Ann-Berit Aarnes Breder og Anette Lau Fredriksen er valgt.

Sak 3

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 4

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. 7260 Bjørnsletta Boligsameie.pdf
- 2. Årsregnskap 2025 - Bjørnsletta Boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for 2025 var kr 189.628,- og med siste kjente prisendring for siste år - er økningen 3,6 %, noe som gir en brutto utbetaling på kr 196 455,-.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 196 455,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 196 455,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har jobbet litt med innstillingen og har hatt diverse samtale og dialoger med beboere. Vi har forstått det slik at et fremtidig styre skal bestå av 3 ordinære styremedlemmer, inkludert styreleder, og et varamedlem. Styreleder velges for et år om gangen.

Vi forstår det slik at styremedlemmer Pål Aspelin og Amer Dugum er valgt ut 2027, og er ikke på valg. Vi har fått opplyst at Aspelin ønsker å være vararepresentant. Øvrig medlemmer av dagens styre er på valg. Vi forstår det også slik at ny valgkomite må velges. Jeg oppfordrer styret til å endre vedtektene slik at valgkomiteen består av 2 personer og ikke vara. Det er ikke etter min mening behov for flere enn 2 personer i valgkomiteen. Vi legger til grunn at styret fremmer dette, og vår innstilling på ny valgkomite tar høyde for dette.



Vår innstilling til nytt styret er som følger og de som er merket med uthevet skrift på årsperiode er på valg:

Styreleder - Erik Berentzen - UA19 - **2026 - 2027**

Styremedlem - Amar Dugum - UA5 - 2025 - 2027 (ikke på valg i år)

Styremedlem - Tara Aebrahim - UA 13 - **2026 - 2028**

Vara styremedlem - Pål W. Aspelin - UA11 - **2026 - 2027**

Vår innstilling til ny valgkomite hvor den som er merket med rød skrift er på valg:

Eva Magnussen - UA7 - 2025 - 2028 (ikke på valg i år)

Anders Haave - UA11 - **2026 - 2029**

Med hilsen

valgkomiteen i Bjørnsletta boligsameie

Eva Magnussen

Svein Haddeland

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Berentzen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tara Aebrahim

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pål W. Aspelin

Valg av 1 valgkomite Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anders Haave



Sak 7

Vedtektsendring - Krav om fysisk årsmøte

Forslag fremmet av:

Inger Solset

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sak 1:

Forslagsstiller: Beboer Inger Solset foreslår at det i Bjørnsletta Boligsameiets vedtekter §10 Årsmøte suppleres med et nytt punkt som presiserer hvordan ordinært årsmøte gjennomføres.

Saksinformasjon:

Fysiske møter legger bedre til rette for dialog, diskusjon og deltagelse blant sameierne og bidrar til økt åpenhet og medvirkning i sameiets beslutningsprosesser. Fysiske møter gir også gode rammer for spørsmål og forståelse. Målet med fysiske møter er å ta vare på det gode fellesskapet i sameiet.

Forslag til vedtak:

§10 Ordinært årsmøte i sameiet skal avholdes som fysisk møte, slik at sameierne har anledning til å møtes, utveksle synspunkter og delta i diskusjoner. Digitale løsninger kan benyttes som supplement eller alternativ når det er pålagt gjennom lov eller av offentlig myndighet.

Styrets innstilling

Styret innstiller ikke på forslaget.

Styret ønsker ikke å sette krav om at årsmøtet skal avholdes fysisk. Styret ser også fordelen av å kunne møtes fysisk, men mener at dette må veies opp i mot kostnad/nytte. Å avholde en fysisk årsmøte har hatt en kostnad på 20 000 de siste årene, hvor innleie av møteleder og lokale er kostnadsdrivende. Videre ser man større møtedeltakelse ved digitale årsmøter enn ved fysiske. Ved saker av større betydning vil det være hensiktsmessig å avholde fysiske årsmøter for å sørge for gode diskusjoner, mens ved årsmøter hvor sakene er av ordinær karakter, vil det være mest hensiktsmessig å avholde møtene digitalt.

Forslag til vedtak

Det innføres krav om at det skal avholdes fysisk årsmøte.

Sak 8

Vedtektsendring - materialforvalter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fra styret meldes opp sak om paragrafendring i §16, slik at teknisk forvalter ikke må være varastyremedlem.

Forslagsstiller: Styret



Saksinformasjon: Da teknisk forvalter ble foreslått inn i vedtektene på årsmøtet i 2025, var tanken at det var hensiktsmessig at den tekniske personen skulle være varamedlem. Det ser styret at ikke er hensiktsmessig, da styret må kunne velge den mest tekniske personen til å være teknisk forvalter blant sine medlemmer. Det vil si at den tekniske forvalter kan både være styremedlem, styreleder og varastyremedlem.

Forslag til vedtak:

§16 Styre og forretningsfører

Første avsnitt, andre punktum slik det står i dag: «I tillegg en person som er *materialforvalter/varamedlem*.»

Første avsnitt, nytt andre punktum: «I tillegg en person som er varamedlem.»

Ny setning om materialforvalter i andre avsnitt, 4. punktum: «Styret utpeker en materialforvalter blant sine medlemmer».

Styrets innstilling

Styret innstiller på forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes.

Sak 9

Vedtektsendring - varamedlem til valgkomité utgår

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen ved Svein Haddeland og Eva Magnussen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

oppfordrer styret til å endre vedtektene slik at valgkomiteen består av 2 personer og ikke vara. Det er ikke etter min mening behov for flere enn 2 personer i valgkomiteen. Vi legger til grunn at styret fremmer dette, og vår innstilling på ny valgkomite tar høyde for dette.

Gjeldende §18 nr 1 Regler for valgkomité slik den står i dag:

«1. Valgkomiteen velges for tre år av gangen, og skal bestå av to personer og et varamedlem, som velges av årsmøtet.»

Nytt forslag til §18 nr. 1 Regler for valgkomité slik forslaget ber om:

«1. Valgkomiteen velges for tre år av gangen, og skal bestå av to personer, som velges av årsmøtet.»

Forslag til vedtak

Valgkomiteen endre til kun 2 personer. Vara utgår.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025-2026

Styret skal i periodene mellom årsmøtene ivareta daglig drift av sameiets interesser.

Etter valget på sameiemøte i 2025 besto styret av:

- Styrets leder Anders Haave
- Styremedlem Rolf B. Øyen
- Styremedlem Amer Dugum
- Styremedlem Pål Asplin
- Varamedlem Erik Berentzen

I styreperioden har styret avholdt 7 styremøter. Løpende forretningsdrift som å betale regninger, ha dialog med leverandører og beboerkontakt skjer jevnlig.

Andre vesentlige forhold som har skjedd i 2025 er:

- Full gjennomgang av det elektriske anlegget i sameiet (ekskludert den enkelte beboers sikringsskap og EI-anlegg inne i leilighetene). Kontrollen avdekket flere små avvik på fellesanlegget og monteringssskapene for elbil-lading, og disse følges opp mot leverandørene.
- Oppdatert elbil ladesystemet i sameiet, da det er kommet nye og mere moderne ladere på markedet, som krever oppkobling via nettet. Trådløst nett er blitt installert i alle 3 garasjer høsten 2025 for å ivare ta det nye behovet.
- Vi har hatt en del problemer med garasjeporten UA 15, noe som resulterte i at den ble stående oppe, i lengere tid – etter at noen hadde passert. Leverandøren og produsenten var på saken, som ente med at motor og styresystemet ble skiftet på slutten av 2025, uten kostnad for oss. Problemet ble løst.
- Det har ilar året som har vært mindre rottebesøk. Men i løpet av vinteren har vi fanget to rotter i teknisk rom under UA11. For å unngå dette, er vegg inn mot privat bod revet og bygget opp igjen med metallgitter for å sperre rottene ute.
- Det ble innhentet anbud for vask av fellesarealer, og 1HH, 1 hjelpende hånd, vant anbudet igjen. Imidlertid har vaskingen vært av varmende kvalitet, og styret har flere ganger vært i dialog med 1HH for å sikre kvalitet. Likeså ble den ene månedsbetalingen ettergitt. Uansett er det viktigste at kvaliteten på vaskingen er god.
- Det var godt oppmøte på dugnaden våren 2025, og styret verdsetter at alle som kan bidrar. Det gjør at vi holder det fint rundt oss. I juni var det sommerfest og 1. søndagen i advent ble «juletreet», aka flaggstangtreet tent.

Planer for 2026/2027:

- Foruten vanlig vedlikeholde av eiendommen, planlegger vi på våren trimming av tuntrær og hekker i sameiet
- Vi vil også ta en gjennomgang av fasadene ut mot Ullern Alle, og reparere male og betongskader – tilsvarende den jobben som ble gjort høsten 2024. Arbeidet utføres med lift.

Kommunikasjon:

Styrets kommunikasjon med beboere foregår i hovedsak gjennom Vibbo.no. Enkelte har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, og i de tilfellene må de få informasjon i papirversjon. Minner alle om at man kan sette på varsling på meldinger fra Vibbo, slik at man får beskjed om når det kommer informasjon der.

Økonomisk status:



Sameiets økonomi er god. Mindre vedlikeholdsprosjekter er budsjettert og går under alminnelig vedlikehold. Det er per nå ikke planlagt for noen større vedlikeholdsprosjekter. Fellesutgiftene ble økt i tråd med prisveksten, og det anses nødvendig for å møte økte priser på kommunale avgifter og øvrige utgifter.

Styret takker for tilliten beboerne har utvist.

Mvh Anders Haave

Styrets leder

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 15:27:46 UTC



QES



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

Vedlegg 1

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 på valideringsverktøy for digitale signaturer.

12 av 21

Penneo Dokumentnøkkel: A3W0-4L4E-HLJQ-DUX8Y-CSAHE-EZLN1



BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971289163, KLIENTNR. 7260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 631 296	4 288 072	4 631 118	4 770 235
Ladeinntekter elbil		69 224	0	50 000	50 000
Andre inntekter	3	4 000	293 858	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 704 520	4 581 930	4 681 118	4 820 235
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 302	-25 820	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-189 628	-183 123	-192 000	-189 628
Revisjonshonorar	6	-11 819	-8 718	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-149 655	-142 818	-150 000	-156 750
Konsulenthonorar		-15 300	-103 869	-40 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-331 579	-3 428 448	-342 000	-343 260
Forsikringer		-300 165	-279 373	-344 000	-336 000
Kommunale avgifter	8	-1 096 195	-1 006 189	-1 161 150	-1 120 000
Energi/fyring	9	-389 608	-305 952	-450 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-464 856	-409 905	-416 000	-428 480
Andre driftskostnader	10	-608 408	-615 149	-617 000	-634 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 588 514	-6 509 363	-3 751 150	-3 672 938
DRIFTSRESULTAT		1 116 005	-1 927 433	929 968	1 147 297
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 399	13 129	0	0
Finanskostnader	12	-691 194	-588 628	-712 000	-649 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-682 795	-575 499	-712 000	-649 000
ÅRSRESULTAT		433 210	-2 502 932	217 968	498 297
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-2 502 932		
Reduksjon udekket tap:		433 210	0		



BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971289163, KLIENTNR. 7260

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 499	27 713
Forskuddsbetalte kostnader		59 938	73 150
Andre kortsiktige fordringer	13	22 413	28 120
Driftskonto OBOS-banken		1 021 944	752 871
Sparekonto OBOS-banken		42 167	40 745
Sparekonto OBOS-banken II		6 037	5 820
SUM OMLØPSMIDLER		1 168 998	928 419
SUM EIENDELER		1 168 998	928 419
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-9 040 852	-9 474 062
SUM EGENKAPITAL		-9 040 852	-9 474 062
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 967 252	10 072 675
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 967 252	10 072 675
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		197 454	193 775
Leverandørgjeld		41 566	132 088
Påløpte renter		3 577	3 908
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		242 597	329 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 168 998	928 419
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 16.02.2026			
Styret i Bjørnsletta Boligsameie			
Anders Haave /s/	Rolf Frank Øyen /s/	Pål Wilhelm Asplin /s/	
Amer Dugum /s/			



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 631 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 631 296

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Tilknytning til ladenett	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	4 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-4 000
Arbeidsgiveravgift	-27 302
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 302

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-189 628
SUM STYREHONORAR	-189 628
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 800



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 819
SUM REVISJONSHONORAR	-11 819

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-119 727
Drift/vedlikehold elektro	-94 836
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 899
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 673
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 435
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 163
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 846
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-331 579

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-760 048
Feie- og tilsynsgebyr	-14 094
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 096 195

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-389 608
SUM ENERGI / FYRING	-389 608

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 590
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 980
Vaktmestertjenester	-367 155
Vakthold	-13 814
Renhold ved firmaer	-183 851
Andre driftskostnader	-2 211
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 050
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 800
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 855
Øreavrundning	4
Velferdskostnader	-906
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-608 408

NOTE 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 630
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 639
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 573
Andre renteinntekter	1 557
SUM FINANSINNEKTER	8 399



NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-691 194
SUM FINANSKOSTNADER	-691 194

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	22 413
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 413

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-10 105 438
Nedbetalt tidligere	32 763
Nedbetalt i år	105 423
	-9 967 252
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 967 252



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.03.26

Selskapsnummer: 7260 Selskapsnavn: BJØRNSLETTA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anders Haave er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ann-Berit Aarnes Breder og Anette Lau Fredriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 196 455,-.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Erik Berentzen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Tara Aebrahim

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Pål W. Aspelin

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- Anders Haave

Sak 7 Vedtektsendring - Krav om fysisk årsmøte

Det innføres krav om at det skal avholdes fysisk årsmøte.

- For
 Mot

Sak 8 Vedtektsendring - materialforvalter

Styrets forslag godkjennes.

- For
 Mot



Sak 9 Vedtektsendring - varamedlem til valgkomité utgår

Valgkomiteen endre til kun 2 personer. Vara utgår.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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