



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 968 013
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsveien 14
2318 HAMAR

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: 23.03.2026

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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 946968013

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		588 384	574 528
Sum inntekter		588 384	574 528
Kostnader			
Lønnskostnad		74 670	32 974
Annen driftskostnad		722 962	505 811
Sum kostnader		797 632	538 785
Driftsresultat		-209 248	35 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 805	38 189
Sum finansinntekter		36 805	38 189
Annen finanskostnad		69 605	73 546
Sum finanskostnader		69 605	73 546
Netto finans		-32 800	-35 357
Resultat før skattekostnad		-242 048	386
Årsresultat		-242 048	386
Totalresultat		-242 048	386
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-242 048	386
Sum overføringer og disponeringer		-242 048	386



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 854 648	8 854 648
Sum varige driftsmidler		8 854 648	8 854 648
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		9 455	5 514
Sum finansielle anleggsmidler		9 455	5 514
Sum anleggsmidler		8 864 103	8 860 162
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 617	16 280
Sum fordringer		16 617	16 280
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 382 915	1 287 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 382 915	1 287 198
Sum omløpsmidler		1 399 532	1 303 478
SUM EIENDELER		10 263 636	10 163 640

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 485 302	4 727 350
Sum opptjent egenkapital		4 485 302	4 727 350
Sum egenkapital		4 486 502	4 728 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 150 343	1 168 968
Øvrig langsiktig gjeld		4 268 910	4 265 130
Sum annen langsiktig gjeld		5 419 253	5 434 098
Sum langsiktig gjeld		5 419 253	5 434 098
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		350	396
Leverandørgjeld		342 321	
Skyldige offentlige avgifter		12 826	57
Annen kortsiktig gjeld		2 384	539
Sum kortsiktig gjeld		357 881	992
Sum gjeld		5 777 134	5 435 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 263 636	10 163 640



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364050

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 946 968 013
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsveien 14
2318 HAMAR

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: 23.03.2026

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, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 946 968 013
BJØRKERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		588 384	574 528
Sum inntekter		588 384	574 528
Kostnader			
Lønnskostnad		74 670	32 974
Annen driftskostnad		722 962	505 811
Sum kostnader		797 632	538 785
Driftsresultat		-209 248	35 743
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 805	38 189
Sum finansinntekter		36 805	38 189
Annen finanskostnad		69 605	73 546
Sum finanskostnader		69 605	73 546
Netto finans		-32 800	-35 357
Resultat før skattekostnad		-242 048	386
Årsresultat		-242 048	386
Totalresultat		-242 048	386
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-242 048	386
Sum overføringer og disponeringer		-242 048	386



Organisasjonsnr: 946 968 013
BJØRKERUD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 8 854 648 8 854 648
Sum varige driftsmidler 8 854 648 8 854 648

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 9 455 5 514
Sum finansielle
anleggsmidler 9 455 5 514

Sum anleggsmidler 8 864 103 8 860 162

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 16 617 16 280
Sum fordringer 16 617 16 280

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 382 915 1 287 198
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 382 915 1 287 198

Sum omløpsmidler 1 399 532 1 303 478

SUM EIENDELER 10 263 636 10 163 640

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 200 1 200
Sum innskutt egenkapital 1 200 1 200

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	4 485 302	4 727 350
Sum opptjent egenkapital	4 485 302	4 727 350
Sum egenkapital	4 486 502	4 728 550
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 150 343	1 168 968
Øvrig langsiktig gjeld	4 268 910	4 265 130
Sum annen langsiktig gjeld	5 419 253	5 434 098
Sum langsiktig gjeld	5 419 253	5 434 098
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	350	396
Leverandørgjeld	342 321	
Skyldige offentlige avgifter	12 826	57
Annen kortsiktig gjeld	2 384	539
Sum kortsiktig gjeld	357 881	992
Sum gjeld	5 777 134	5 435 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 263 636	10 163 640



Organisasjonsnr: 946 968 013
BJØRKERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 4775

BJØRKERUD BORETTSLAG





Velkommen til årsmøte i BJØRKERUD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 18:00, Bjørkerudvegen 5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kompensasjon til andelseiere for bygging av terrasser på egen regning.
8. Valg av ekstern styreleder for 2 år
9. Valg av øvrige tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BJØRKERUD BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 4775 Bjørkerud borettslag Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 4775 Bjørkerud Borettslag Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for det sittende styret foreslås satt til kr 22 000 til styreleder og kr 500 pr møte - totalt kr 26 000.
I tillegg kr 500 pr møte for to styremedlemmer - totalt kr 8 000. Dette gir totalt styrehonorar på kr 34 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 34 000.



Sak 7

Kompensasjon til andelseiere for bygging av terrasser på egen regning.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På grunn av saksbehandlingsfeil i ekstraordinær generalforsamling 10.11.2025, legges saken fram for ny behandling.

Styret ber om en kompensasjon på kr 8 000 til hver av de fire andelseiere som selv har bygget nye verandaer tidligere, og derfor sparte borettslaget for disse kostnadene ved bygging av nye verandaer til åtte andelseiere høsten 2025.

I følge OBOS er det rimelig å gi kompensasjon i slike saker - alternativet er at borettslaget bygger nye verandaer til disse fire andelseierne. I tillegg viser det seg at de nevnte andelseierne har stemmerett under behandling av denne saken, noe de ble fratatt ved behandling den 10.11.2025.

Styret ber i tillegg om at leilighet nr 43 gis kompensasjon på kr 3 000, da det der kun ble skiftet rekkverk på kjøkkensiden da det ble bygget nye inngangsparti til alle de øvrige leilighetene. Dette fordi det i nr 43 ble bygget nytt gulv, og ny trapp tidligere.

Styrets innstilling

Styret forslag godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes

Sak 8

Valg av ekstern styreleder for 2 år

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Styret har vurdert behovet for å styrke kompetansen og sikre kontinuitet i styrearbeidet. Det foreslås derfor å engasjere ekstern styreleder for kommende periode.

Honorar:

Den aktuelle kandidaten har oppgitt følgende satser:

- Årshonorar: kr 30000
- Møtegodtgjørelse: kr 500 per styremøte

Dette honoraret dekker løpende oppgaver og ordinær møteoppfølging.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å engasjere Per Johnny Melvold som ekstern styreleder for 2 år, med honorar frem til neste årsmøte i 2027 som angitt over.



Forslag til vedtak

Per Johnny Melvold er valgt som styreleder for 2 år

Sak 9

Valg av øvrige tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Solvor Martinsen

Valg av 1 styremedlem. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Gjermond Byfuglien

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Kverneng
- Jonny Kristiansen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Det har blitt avholdt 8 styremøter i perioden. Det har vært behov for flere styremøter i forbindelse med oppgraderinger som har blitt gjort.

Det ble, tradisjon tro, arrangert midtsommerfest 22.06.25. Denne gangen ble det servert spekemat-tallerken fra Romedal Catering, samt drikke ti, og kaffe og kake. Tusen takk til Marit for nydelige vannbakkels.

Tradisjon tro ble det også arrangert gløggkveld for beboerne i borettslaget den 04.12.25,

Styret har vært opptatt av å ta vare på samholdet i borettslaget, og at det skal være et godt bomiljø.

I løpet av høsten har vi bygget nye gulv og trapper ved inngangspartiene. Videre ble det bygget nye verandaer til åtte av leilighetene. De fire resterende har selv bygget nye verandaer tidligere. Arbeidet ble utført av Steinar Solhaug AS, etter akseptert tilbud fra selskapet.

Tusen takk til alle som bidro med det de kunne i forbindelse med byggeprosjektet. En ekstra stor takk til Gjermund som tok på seg jobben med rydding og bort kjøring av materialene som ble revet, og rydding etter at snekkerarbeidet var avsluttet. Stor takk også til Johnny som hjalp Gjermund med en del av dette.

Det ble også gjort en skikkelig ryddejobb på friområdet bak nr 5, 7 og 9. Der var det behov for å hogge ned en del, for å få rom for litt nytt fra bunnen. Tusen takk til Gjermund for denne jobben også,

I forbindelse med endring av revisoravtale har det også blitt holdt to ekstraordinære generalforsamlinger.

HMS ansvarlig har fulgt opp HMS arbeidet.



BJØRKERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 946968013, KLIENTNR. 4775

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 302 486	1 319 471
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-242 048	386
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-18 625	-17 262
Innsk. øremerk. bankkto		-161	-109
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-260 834	-16 985
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 041 651	1 302 486
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 399 532	1 303 478
Kortsiktig gjeld		-357 881	-992
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 041 651	1 302 486



BJØRKERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 946968013, KLIENTNR. 4775

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	588 328	574 528	587 000	590 000
Andre inntekter	3	56	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		588 384	574 528	587 000	590 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 670	-4 474	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-42 000	-28 500	-29 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-7 856	-7 665	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-46 095	-44 320	-47 000	-49 115
Konsulenthonorar		-1 148	-2 910	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-359 722	-223 726	-30 000	-30 000
Forsikringer		-65 513	-56 558	-63 000	-69 360
Kommunale avgifter	8	-68 550	-66 167	-77 000	-80 000
Energi/fyring	9	-7 043	-5 770	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 456	-73 788	-87 000	-89 610
Andre driftskostnader	10	-73 580	-24 907	-28 880	-29 104
SUM DRIFTSKOSTNADER		-797 632	-538 785	-402 880	-430 429
DRIFTSRESULTAT		-209 248	35 743	184 120	159 571
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 805	38 189	0	0
Finanskostnader	12	-69 605	-73 546	-81 000	-63 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-32 800	-35 357	-81 000	-63 000
ÅRSRESULTAT		-242 048	386	103 120	96 571
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	386		
Fra opptjent egenkapital:		-242 048	0		



BJØRKERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 946968013, KLIENTNR. 4775

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 649 348	8 649 348
Tomt		205 300	205 300
Øremerkede bankinnskudd		9 455	5 514
SUM ANLEGGSMIDLER		8 864 103	8 860 162
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 617	16 280
Driftskonto OBOS-banken		582 497	232 380
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 742	0
Sparekonto OBOS-banken		790 677	1 054 818
SUM OMLØPSMIDLER		1 399 532	1 303 478
SUM EIENDELER		10 263 636	10 163 640



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		4 485 302	4 727 350
SUM EGENKAPITAL		4 486 502	4 728 550

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 150 343	1 168 968
Borettsinnskudd	15	4 260 000	4 260 000
Annen langsiktig gjeld		8 910	5 130
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 419 253	5 434 098

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		342 321	0
Skyldige offentlige avgifter	16	12 826	57
Påløpte renter		350	396
Annen kortsiktig gjeld	17	2 384	539
SUM KORTSIKTIG GJELD		357 881	992

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 263 636	10 163 640
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	5 510 000	5 510 000
Garantiansvar		0	0

Løten, 19.02.2026
Styret i Bjørkerud Borettslag

Åse Evaldsdatter Fjærgård /s/ Thordis Mathilde Jonette Kristiansen /s/ Kristin Enger /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm elbil	3 400
Felleskostnader	584 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	588 328

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Diverse	56
SUM ANDRE INNETEKTER	56

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 075
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-1 575
Påløpte feriepenger	-2 384
Fri bil, tlf etc.	-410
Arbeidsgiveravgift	-9 226
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 670

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 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-42 000
SUM STYREHONORAR	-42 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 856
SUM REVISJONSHONORAR	-7 856

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-345 732
Drift/vedlikehold elektro	-13 990
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-359 722

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-32 475
Renovasjonsgebyr	-36 075
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-68 550

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-7 043
SUM ENERGI / FYRING	-7 043

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-60 000
Andre driftskostnader	-173
Kontor- og datarekvisita	-1 878
Trykksaker	-576
Porto	-25
Bilgodtgjørelse	-956
Kontingenter	-2 400
Bank- og kortgebyr	-2 076
Velferdskostnader	-5 496
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 580

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	785
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 020
SUM FINANSINTEKTER	36 805



NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-69 605
SUM FINANSKOSTNADER	-69 605

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1989	8 649 348
SUM BYGNINGER	8 649 348

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.196/bnr.266

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

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -1 250 000

Nedbetalt tidligere 81 032

Nedbetalt i år 18 625

-1 150 343

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 150 343

NOTE 15

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd -4 260 000

SUM BORETTSINNSKUDD -4 260 000

NOTE 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -9 742

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 084

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -12 826

NOTE 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger -2 384

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 384



NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 260 000
Pantelån	1 150 343
TOTALT	5 410 343

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 649 348
Tomt	205 300
TOTALT	8 854 648



Til generalforsamlingen i Bjørkerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørkerud Borettslag 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 og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

16 av 19 4775 Bjørkerud Borettslag Revisjonsberetning 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 25. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 4775 Selskapsnavn: BJØRKERUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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