



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 086 747  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNDALSSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørndalsskogen 141  
5170 BJØRNDALSTRÆ

### 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: Katrine Sandvik  
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, 08.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Felleskostnader	2	34 075 470	31 116 632
Andre inntekter	3	1 165 687	3 501 033
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 241 157</b>	<b>34 617 665</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	4	1 241 698	1 180 698
Dugnad		393 700	402 650
Styrehonorar	5	520 000	490 001
Andre honorar	6	50 700	34 700
Arbeidsgiveravgift		309 048	302 626
Avskrivninger	7	1 441 110	1 313 928
Andre driftskostnader	8,9,10, 11	24 545 378	28 941 447
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 501 634</b>	<b>32 666 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 739 523</b>	<b>1 951 615</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		525	1 653
Andre finansinntekter		195 521	183 388
Renteinntekt bank		703 059	541 441
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>899 105</b>	<b>726 482</b>
Annen rentekostnad		7 542 135	6 442 637
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 542 135</b>	<b>6 442 637</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 643 030</b>	<b>-5 716 155</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>96 493</b>	<b>-3 764 540</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>96 493</b>	<b>-3 764 540</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>96 493</b>	<b>-3 764 540</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen egenkapital		96 493	-3 764 540
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>96 493</b>	<b>-3 764 540</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomt	12,13	83 810 383	83 810 383
Anlegg under utførelse		0	0
Andre driftsmidler	7	1 814 341	3 031 416
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>85 624 724</b>	<b>86 841 799</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>85 624 724</b>	<b>86 841 799</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 380	0
Restanser felleskostnader		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		806 277	754 668
Andre fordringer		811 589	594 857
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 625 246</b>	<b>1 349 525</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Huskasse		0	0
Innestående bank		12 768 912	13 288 695
Skattetrekk		45 883	60 181
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 814 795</b>	<b>13 348 876</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 440 041</b>	<b>14 698 401</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 064 765</b>	<b>101 540 200</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		38 600	38 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 600</b>	<b>38 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	13	52 587 132	52 683 625
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-52 587 132</b>	<b>-52 683 625</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-52 548 532</b>	<b>-52 645 025</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	132 701 585	136 186 119
Borettsinnskudd	13	15 712 400	15 712 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>148 413 985</b>	<b>151 898 519</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>148 413 985</b>	<b>151 898 519</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		261 963	233 813
Leverandørgjeld		2 038 642	448 812
Skyldige offentlige myndigheter		176 465	183 980
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		686 779	595 173
Påløpte renter		318 317	317 035
Annen kortsiktig gjeld		717 145	507 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 199 311</b>	<b>2 286 707</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>152 613 296</b>	<b>154 185 226</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 064 764</b>	<b>101 540 201</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 638349

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 086 747  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNDALSSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørndalsskogen 141  
5170 BJØRNDALSTRÆ

#### 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: Katrine Sandvik  
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, 07.07.2025



Organisasjonsnr: 954 086 747  
BJØRNDALSSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Felleskostnader	2	34 075 470	31 116 632
Andre inntekter	3	1 165 687	3 501 033
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 241 157</b>	<b>34 617 665</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	4	1 241 698	1 180 698
Dugnad		393 700	402 650
Styrehonorar	5	520 000	490 001
Andre honorar	6	50 700	34 700
Arbeidsgiveravgift		309 048	302 626
Avskrivninger	7	1 441 110	1 313 928
Andre driftskostnader	8,9,10,11	24 545 378	28 941 447
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 501 634</b>	<b>32 666 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 739 523</b>	<b>1 951 615</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		525	1 653
Andre finansinntekter		195 521	183 388
Renteinntekt bank		703 059	541 441
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>899 105</b>	<b>726 482</b>
Annen rentekostnad		7 542 135	6 442 637
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 542 135</b>	<b>6 442 637</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 643 030</b>	<b>-5 716 155</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>96 493</b>	<b>-3 764 540</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>96 493</b>	<b>-3 764 540</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>96 493</b>	<b>-3 764 540</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		96 493	-3 764 540
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>96 493</b>	<b>-3 764 540</b>



Organisasjonsnr: 954 086 747  
BJØRNDALSSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomt	12, 13	83 810 383	83 810 383
Anlegg under utførelse		0	0
Andre driftsmidler	7	1 814 341	3 031 416
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>85 624 724</b>	<b>86 841 799</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>85 624 724</b>	<b>86 841 799</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 380	0
Restanser felleskostnader		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		806 277	754 668
Andre fordringer		811 589	594 857
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 625 246</b>	<b>1 349 525</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Huskasse		0	0
Innestående bank		12 768 912	13 288 695
Skattetrekk		45 883	60 181
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 814 795</b>	<b>13 348 876</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 440 041</b>	<b>14 698 401</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 064 765</b>	<b>101 540 200</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		38 600	38 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 600</b>	<b>38 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	13	52 587 132	52 683 625
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-52 587 132</b>	<b>-52 683 625</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-52 548 532</b>	<b>-52 645 025</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13, 15	132 701 585	136 186 119
Borettsinnskudd	13	15 712 400	15 712 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>148 413 985</b>	<b>151 898 519</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>148 413 985</b>	<b>151 898 519</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader			
		261 963	233 813
Leverandørgjeld		2 038 642	448 812
Skyldige offentlige myndigheter			
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		176 465	183 980
Påløpte renter		686 779	595 173
Annen kortsiktig gjeld		318 317	317 035
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>717 145</b>	<b>507 894</b>
		<b>4 199 311</b>	<b>2 286 707</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>152 613 296</b>	<b>154 185 226</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 064 764</b>	<b>101 540 201</b>



Organisasjonsnr: 954 086 747  
BJØRNDALSSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

Note  
4, 5, 6

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1583348.00	1417016.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	524701.00	571719.00

Mer om årsverk og lønn  
Lønn og styrehonorar

Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

#### Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn





---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Bjørndalsskogen Borettslag  
2024**

---

Bjørndalsskogen Borettslag Org.nr. 954086747

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>				
	2	34 075 470	31 116 632	33 891 000
Felleskostnader				35 425 000
Andre inntekter	3	1 165 687	587 000	652 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 241 157</b>	<b>34 478 000</b>	<b>36 077 000</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	4	1 241 698	1 180 698	1 236 000
Dugnad		393 700	402 650	97 000
Styrehonorar	5	520 000	490 001	470 000
Andre honorarer	6	50 700	34 700	44 000
Arbeidsgiveravgift		309 048	302 626	231 000
Avskrivninger	7	1 441 110	1 313 928	590 000
Andre kostnader fellesanlegg		0	0	19 000
Felles strøm og varme		1 314 364	2 068 946	1 751 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		6 073 771	5 740 976	6 128 000
Andre driftskostnader	8	3 481 607	3 779 054	3 200 167
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	377 433	339 977	643 000
Vedlikehold	10	3 922 722	3 877 815	3 859 000
Rehabilitering	11	6 593 521	10 431 834	4 500 000
Forretningsførsel		480 452	532 728	484 000
Revisjonshonorar		73 625	114 375	62 000
Andre konsulenthonorarer		25 688	95 281	76 000
Kontingent		115 800	115 800	118 000
Forsikring		2 051 431	1 813 304	2 031 000
Sikringsfond		34 964	31 357	32 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>28 501 634</b>	<b>32 666 050</b>	<b>45 739 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 739 523</b>	<b>1 951 615</b>	<b>-9 662 000</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>				
Renteinntekter bank		703 059	541 441	0
Andre renteinntekter		525	1 653	0
Andre finansinntekter		195 521	183 388	182 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>899 105</b>	<b>726 482</b>	<b>194 000</b>
Rentekostnader lån		7 537 203	6 442 453	8 422 000
Andre rentekostnader		4 932	184	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 542 135</b>	<b>6 442 637</b>	<b>8 480 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 643 030</b>	<b>-5 716 155</b>	<b>-8 286 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>96 493</b>	<b>-3 764 540</b>	<b>835 832</b>
Til/fra udekket tap		96 493	-3 764 540	0
Sum disponeringer		96 493	-3 764 540	0

Resultatrapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	12, 13	79 649 966	79 649 966
Garasjer	12, 13	987 063	987 063
Tomt	12, 13	3 173 354	3 173 354
Andre driftsmidler	7	1 814 341	3 031 416
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>85 624 724</b>	<b>86 841 799</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>85 624 724</b>	<b>86 841 799</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 380	0
Forskuddsbetalte kostnader		806 277	754 668
Andre fordringer		811 589	594 857
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 625 246</b>	<b>1 349 525</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		12 768 912	13 288 695
Skattetrekk		45 883	60 181
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>12 814 795</b>	<b>13 348 876</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 440 041</b>	<b>14 698 401</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 064 764</b>	<b>101 540 200</b>

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		38 600	38 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>38 600</b>	<b>38 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	14	-52 587 132	-52 683 625
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-52 587 132</b>	<b>-52 683 625</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-52 548 532</b>	<b>-52 645 025</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	132 701 585	136 186 119
Borettsinnskudd	13	15 712 400	15 712 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>148 413 985</b>	<b>151 898 519</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		261 963	233 813
Leverandørgjeld		2 038 642	448 812
Skyldige off. myndigheter		176 465	183 980
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		686 779	595 173
Påløpne renter		318 317	317 035
Annen kortsiktig gjeld		717 145	507 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 199 311</b>	<b>2 286 706</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>152 613 296</b>	<b>154 185 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 064 764</b>	<b>101 540 200</b>

Bergen,  
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag

Bjørn Schjerven  
Styrets leder

Edel Marie Kjeilen  
Nestleder

Andreas Ekeland  
Styremedlem

Rune Monsen  
Styremedlem

Kenneth Voll  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

## Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	31 706 364	28 282 852	31 622 000	29 240 000
3804 Utleie garasjeplasser	0	8 652	8 000	4 000
3810 Utleie lokaler	152 832	152 832	153 000	161 000
3812 Utleie parkeringsplasser	384 104	351 029	281 000	295 000
3816 Kabel-TV	1 801 848	2 165 460	1 797 000	1 949 000
3818 Renter og avdrag på lån 2	0	0	0	1 911 000
3819 Renter og avdrag på lån 3	0	0	0	972 000
3820 Renter og avdrag på lån 4	0	0	0	862 000
3825 Leieinntekter EI-bil	82	125 567	0	0
3829 Føiingsavgift	30 240	30 240	30 000	31 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>34 075 470</b>	<b>31 116 632</b>	<b>33 891 000</b>	<b>35 425 000</b>

## Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846 Utleie av felleslokale	87 163	62 512	47 000	89 000
3849 Diverse inntekter	89 196	89 196	88 000	88 000
3850 Service-tjenester	453 456	453 456	452 000	475 000
3870 Tilskudd	0	2 515 844	0	0
3885 Andre inntekter	535 872	380 026	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>1 165 687</b>	<b>3 501 033</b>	<b>587 000</b>	<b>652 000</b>

## Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsværk:	2
Lønnsgodtgjørelse til styret:	32 750

## Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	495 000	470 000	470 000	495 000
5331 Avsetning styrehonorar	25 000	20 001	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>520 000</b>	<b>490 001</b>	<b>470 000</b>	<b>495 000</b>

Bjørndalsskogen Borettslag - org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360 Andre honorarer	0	34 700	0	0
5390 Honorar andre utvalg	0	0	44 000	44 000
5391 Avsetning honorar andre utvalg	50 700	0	0	0
<b>Sum andre honorar</b>	<b>50 700</b>	<b>34 700</b>	<b>44 000</b>	<b>44 000</b>

## Note 7 - Andre eiendeler

	<b>Snøfreser</b>	<b>Sandspreder</b>	<b>Oppvaskmaskin Grendahus</b>	<b>Benker og bord</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	15 865	41 875	38 193	30 154
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 865	41 875	38 193	30 154
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 865	41 875	38 193	30 154
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2015	2012	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	<b>Minikjøkken UNIK VVS</b>	<b>Møbler Grendahus 2016</b>	<b>Mur</b>	<b>Komfyri i Grendahus</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	15 758	40 960	18 776	82 913
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 758	40 960	18 776	82 913
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 877	8 291
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 758	40 960	17 054	76 002
Bokført verdi pr.31.12	0	0	1 722	6 911
Anskaffelsesår	2015	2016	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

Bjørndalsskogen Borettslag - org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert



	<b>Gjerde</b>	<b>Lekeapparater 2015</b>	<b>Uteområde ved blokk 6</b>	<b>Varmepumper i Grendahus</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	25 625	99 880	255 775	52 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 625	99 880	255 775	52 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 562	9 988	25 577	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 488	94 885	242 986	52 000
Bokført verdi pr.31.12	2 137	4 995	12 788	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	0
	<b>Oppgradering lekeplass</b>	<b>Rekkverk/port</b>	<b>Veibom 3 stk.</b>	<b>Solskjerming styrekontor</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	506 873	185 500	42 563	29 400
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	506 873	185 500	42 563	29 400
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	2 207	2 026	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	506 873	185 500	42 563	29 400
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	<b>Veibom 1 stk.</b>	<b>Varmepumpe verksted (2020)</b>	<b>Infrastruktur elbillading</b>	<b>Lekeapparater 2022</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	23 119	31 190	4 016 447	1 801 889
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 119	31 190	4 016 447	1 801 889
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 302	6 237	803 289	360 377
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 641	30 150	3 748 682	961 007
Bokført verdi pr.31.12	2 478	1 040	267 765	840 882
Anskaffelsesår	2018	2020	2020	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	3

Bjørndalsskogen Borettslag - org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert



	<b>Lekeplass område 2</b>	<b>Traktor</b>	<b>Volgswagen Caddy</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	710 729	498 750	85 000
Årets tilgang	224 033	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	934 762	498 750	85 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	215 365	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	261 132	498 750	85 000
Bokført verdi pr.31.12	673 630	0	0
Anskaffelsesår	2023	2010	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	4	0	0

Bjørndalsskogen Borettslag - org.nr. 954086747

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	20 916	18 909	14 000	14 000
5901 Gaver ansatte	2 545	2 760	2 000	2 000
5902 Gaver til styremedlemmer	3 339	1 620	1 000	1 000
5903 Gaver til beboere	0	998	0	0
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	38 591	39 729	27 000	27 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	6 324	4 673	0	0
5995 Andre sosiale kostnader	1 447	0	0	0
6300 Leiekostnader	9 268	13 754	13 000	13 000
6326 Snømåking og brøyting	21 914	72 867	22 000	23 000
6335 Containerleie/ -tømming	123 521	82 344	97 000	98 000
6336 HMS	17 869	0	10 000	10 000
6346 Radon	156 088	0	0	100 000
6360 Renhold og matteleie	489 385	485 344	535 000	536 000
6362 Maskiner og utstyr	2 458	9 174	3 000	3 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	12 908	12 000	12 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	9 475	34 539	15 000	15 000
6370 Garasjer	118 981	158 023	229 000	229 000
6371 Grendahus/miljøkafe	76 580	8 769	0	145 000
6374 Ventilasjon	0	0	7 000	7 000
6375 TV/Bredbånd	1 801 852	2 192 561	1 802 000	1 937 000
6390 Andre driftskostnader	18 671	114 567	20 000	20 000
6391 Diverse serviceavtaler	94 633	159 342	38 000	38 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	11 388	4 000	4 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	29 215	27 321	21 000	21 000
6630 Egenandel ved skade	70 000	60 000	100 000	100 000
6632 Kostnader forsikringsskader	8 629	50 545	0	0
6800 Kontorkostnader	9 738	2 208	15 000	15 000
6840 Tidsskrifter, faglitteratur	1 692	1 390	2 000	2 000
6845 Kopiering	25 854	40 181	39 000	39 000
6860 Kursutgifter	7 550	14 800	0	0
6900 Telefonutgifter	24 971	49 492	33 000	33 000
6906 Internett/bredbånd	0	304	0	0
6940 Porto	1 840	2 751	1 000	1 000
7000 Drivstoff	17 500	12 216	16 000	16 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	34 442	23 321	22 167	35 000
7120 Utleie bompenger, parkering mm	2 660	3 650	0	0
7740 Øreavrunding	-2	5	0	0
7770 Bankgebyr	1 280	0	0	0
7779 Andre gebyr	9 091	70	0	0
7782 Kostnader bomiljø	223 290	66 530	100 000	100 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 481 607</b>	<b>3 779 054</b>	<b>3 200 167</b>	<b>3 596 000</b>

Bjørndalsskogen Borettslag - org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernustyr	6 288	0	0	0
6503 Annet driftsmateriell	22 491	60 525	26 000	26 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	159 900	77 302	52 000	52 000
6506 Porttelefon	0	8 267	10 000	10 000
6510 Verktøy og redskap	10 636	15 454	11 000	11 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	91 702	80 161	0	0
6540 Inventar	0	0	1 000	1 000
6541 Kontorutstyr og inventar	756	14 372	485 000	281 000
6553 Abonnement og lisenser	85 660	83 896	58 000	58 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>377 433</b>	<b>339 977</b>	<b>643 000</b>	<b>439 000</b>

## Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	701 805	1 917 037	2 658 000	2 780 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	173 644	1 005 393	0	75 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	80 859	390 187	200 000	250 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	2 548 791	318 255	1 001 000	1 369 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	333 606	13 910	0	181 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	160 110	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	59 311	43 434	0	75 000
6614 Vedlikehold maling	2 074	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	22 632	29 489	0	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>3 922 722</b>	<b>3 877 815</b>	<b>3 859 000</b>	<b>4 730 000</b>

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

## Note 11 - Rehabilitering

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6641 Rehabilitering prosjekt 1	48 632	10 415 034	0	1 040 000
6650 Rehabilitering	0	0	4 500 000	21 500 000
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	551 447	16 800	0	0
9202 Tillegg - fradrag hovedkontrakt	226 719	0	0	0
9205 Prisstigning kontrakter	12 169	0	0	0
9290 Totalentreprise	5 754 554	0	0	0
<b>Rehabiliteringskostnad pr 31.12</b>	<b>6 593 521</b>	<b>10 431 834</b>	<b>4 500 000</b>	<b>22 540 000</b>

Bjørndalsskogen Borettslag - org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 12 - Bygninger

	Bygning	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	79 649 966	3 173 354	987 063
Anskaffelseskost pr.31.12	79 649 966	3 173 354	987 063
Bokført verdi pr.31.12	79 679 966	3 173 354	987 063
Anskaffelsesår	1976	1975	1976

## Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	148 413 985	151 898 519
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	83 810 383	83 810 383

## Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-52 587 132	-52 683 625

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.



## Note 15 - Langsiktig gjeld

### Svenska Handelsbanken AS NUF

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	15 779 386	
Nedbetalt tidligere	457 031	
Nedbetalt i år	250 590	
Lånesaldo 31.12		15 071 765
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050		

### Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	13 364 000	
Nedbetalt tidligere	553 339	
Nedbetalt i år	209 513	
Lånesaldo 31.12		12 601 148
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050		

### Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	30 592 913	
Nedbetalt tidligere	953 131	
Nedbetalt i år	494 847	
Lånesaldo 31.12		29 144 935
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050		

### Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2017	58 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 190 436	
Nedbetalt i år	2 016 997	
Lånesaldo 31.12		45 792 567
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039		

### Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 32 år		
Opprinnelig 2018	50 000 000	
Nedbetalt tidligere	19 396 243	
Nedbetalt i år	512 587	
Lånesaldo 31.12		30 091 170
Beregnet innfrielsesdato: 31.10.2050		

## Sum langsiktig gjeld

132 701 585

## Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

Gjeld til kredittinstitusjoner	107 141 375
--------------------------------	-------------

Bjørndalsskogen Borettslag - org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert



Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512132	28	538 277	15 071 765
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512140	18	700 064	12 601 148
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512124	58	502 499	29 144 935
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217445168	102	188 357	19 212 414
	42	181 909	7 640 178
	54	165 462	8 934 948
	4	128 890	515 560
	3	125 471	376 413
	74	118 719	8 785 206
	3	109 284	327 852
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217499403	102	123 773	12 624 846
	42	119 536	5 020 512
	54	108 728	5 671 312
	4	84 696	338 784
	3	82 449	247 347
	74	78 012	5 772 888
	3	71 812	215 436

## Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>12 411 695</b>	<b>19 888 965</b>
Periodens resultat	96 493	-3 764 540
Årets avskrivninger	1 441 110	1 313 928
Årets investeringer	-224 034	-710 729
Avdrag lån	-3 484 534	-4 315 930
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>-2 170 965</b>	<b>-7 477 271</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>10 240 729</b>	<b>12 411 695</b>

Bjørndalsskogen Borettslag - org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert



## 446 - Konsolide...

Name Date  
**Kjeilen, Edel Marie** 2025-03-20

Identification

 bankID™ Kjeilen, Edel Marie

Name Date  
**Schjerven, Bjørn** 2025-03-22

Identification

 bankID™ Schjerven, Bjørn

Name Date  
**Monsen, Rune** 2025-03-20

Identification

 bankID™ Monsen, Rune

Name Date  
**Ekeland, Andreas** 2025-03-24

Identification

 bankID™ Ekeland, Andreas

Name Date  
**Voll, Kenneth** 2025-03-24

Identification

 bankID™ Voll, Kenneth



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



**KPMG AS**  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bjørndalsskogen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørndalsskogen Borettslag 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 borettslagets 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Slavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo Dokumentnøkkel: HMLU9-SV0H6-YTHXL-R54LG-HVZHR-TOQST



## 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.

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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 modifierer 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr.: HML09-SV0146-YTHXL-R54LG-HVZHR-TOQST



# 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."

## Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-26 09:09:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HMLU9-SV0H6-YTHXL-RS4LG-HVZHR-TOQST

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### 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.