



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 892 206 872  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNSPlass BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Malmbryggen  
Vestre gate 2  
4836 ARENDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Sissel Aanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 13.05.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note  | 2023           | 2022           |
|--|-------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |       |                |                |
| <b>Inntekter</b>                             |       |                |                |
| Annen driftsinntekt                          |       | 623 560        | 575 711        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |       | <b>623 561</b> | <b>575 711</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |       |                |                |
| Lønnskostnad                                 | 2     | 2 020          | 2 282          |
| Annen driftskostnad                          | 3,4,5 | 259 377        | 218 171        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |       | <b>261 397</b> | <b>220 453</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |       | <b>362 163</b> | <b>355 258</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |       |                |                |
| Annen renteinntekt                           |       | 20 762         | 7 783          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |       | <b>20 762</b>  | <b>7 783</b>   |
| Annen rentekostnad                           |       | 55 113         | 26 767         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |       | <b>55 113</b>  | <b>26 767</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |       | <b>34 351</b>  | <b>18 984</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |       | <b>327 812</b> | <b>336 274</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |       | <b>327 812</b> | <b>336 274</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |       | <b>327 812</b> | <b>336 274</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |       |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |       | 327 812        | 336 274        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |       | <b>327 812</b> | <b>336 274</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 6    | 10 760 000        | 10 760 000        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>10 760 000</b> | <b>10 760 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>10 760 000</b> | <b>10 760 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 789               | 14 903            |
| Andre fordringer                               |      | 51 932            | 46 566            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>52 721</b>     | <b>61 469</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>633 891</b>    | <b>533 668</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>686 612</b>    | <b>595 137</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>11 446 612</b> | <b>11 355 137</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Selskapskapital                                | 7    | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                              | 8    | 3 296 474         | 2 968 662         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>3 296 474</b>  | <b>2 968 662</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>3 326 474</b>  | <b>2 998 662</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Andre avsetninger for forpliktelser      | 6    | 60 000            | 60 000            |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>60 000</b>     | <b>60 000</b>     |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 9    | 1 063 361         | 1 113 634         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 9,10 | 6 954 088         | 7 142 918         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>8 017 449</b>  | <b>8 256 552</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>8 017 449</b>  | <b>8 256 552</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 29 776            | 21 745            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 12 913            | 18 178            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>42 689</b>     | <b>39 923</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>8 120 137</b>  | <b>8 356 475</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>11 446 612</b> | <b>11 355 137</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>            |      |                   |                   |
| Pantstillelser                           | 11   | 8 017 449         | 8 256 552         |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364153

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 892 206 872  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNSPlass BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Malmbryggen  
Vestre gate 2  
4836 ARENDAL

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Sissel Aanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2024



Organisasjonsnr: 892 206 872  
BJØRNSPLASS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--|-------------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                |                |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                |                |
| Annen driftsinntekt                          |             | 623 560        | 575 711        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>623 561</b> | <b>575 711</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                |                |
| Lønnskostnad                                 | 2           | 2 020          | 2 282          |
| Annen driftskostnad                          | 3, 4, 5     | 259 377        | 218 171        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>261 397</b> | <b>220 453</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>362 163</b> | <b>355 258</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                |                |
| Annen renteinntekt                           |             | 20 762         | 7 783          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>20 762</b>  | <b>7 783</b>   |
| Annen rentekostnad                           |             | 55 113         | 26 767         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>55 113</b>  | <b>26 767</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>34 351</b>  | <b>18 984</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>327 812</b> | <b>336 274</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>327 812</b> | <b>336 274</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>327 812</b> | <b>336 274</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 327 812        | 336 274        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>327 812</b> | <b>336 274</b> |



Organisasjonsnr: 892 206 872  
BJØRNSPLASS BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

6

10 760 000

10 760 000

Sum varige driftsmidler

10 760 000

10 760 000

Sum anleggsmidler

10 760 000

10 760 000

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

789

14 903

Andre fordringer

51 932

46 566

Sum fordringer

52 721

61 469

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

633 891

533 668

Sum omløpsmidler

686 612

595 137

SUM EIENDELER

11 446 612

11 355 137

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

7

30 000

30 000

Sum innskutt egenkapital

30 000

30 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

8

3 296 474

2 968 662

Sum opptjent egenkapital

3 296 474

2 968 662

Sum egenkapital

3 326 474

2 998 662

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Andre avsetninger for  
forpliktelse

6

60 000

60 000

Sum avsetninger for  
forpliktelse

60 000

60 000



|                                   |      |                   |                   |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til                         |      |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 9    | 1 063 361         | 1 113 634         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 9,10 | 6 954 088         | 7 142 918         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>8 017 449</b>  | <b>8 256 552</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>8 017 449</b>  | <b>8 256 552</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 29 776            | 21 745            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 12 913            | 18 178            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>42 689</b>     | <b>39 923</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>8 120 137</b>  | <b>8 356 475</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>11 446 612</b> | <b>11 355 137</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |      |                   |                   |
| Pantstillelser                    | 11   | 8 017 449         | 8 256 552         |



Organisasjonsnr: 892 206 872  
BJØRNSPLASS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Resultatregnskap 2023

|  | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |                  |
| Inntekter felleskostnader                    |      | 280 800          | 223 200          | 280 800          |
| Innbetalt avdrag IN ordning                  |      | 239 103          | 283 216          | 55 500           |
| Innbetalte rentekostnader                    |      | 55 113           | 26 767           | 55 000           |
| Andre driftsinntekter                        |      | 48 544           | 42 528           | 43 200           |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>623 561</b>   | <b>575 711</b>   | <b>434 500</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |
| Lønnskostnader                               | 2    | 2 020            | 2 282            | 2 282            |
| Revisjonshonorar                             | 3    | 7 125            | 6 625            | 7 100            |
| Årskontigent boligbyggelag                   |      | 1 800            | 1 800            | 1 800            |
| Forretningsførerhonorar bbl                  |      | 53 556           | 50 286           | 53 556           |
| Kommunale avgifter                           |      | 83 579           | 74 383           | 82 450           |
| TV og Internett                              |      | 50 553           | 45 545           | 49 608           |
| Forsikring                                   |      | 19 724           | 17 922           | 19 370           |
| Vedlikehold                                  | 4    | 22 779           | 2 014            | 80 600           |
| Andre driftskostnader                        | 5    | 20 261           | 19 596           | 27 734           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |      | <b>261 397</b>   | <b>220 453</b>   | <b>324 500</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>362 163</b>   | <b>355 258</b>   | <b>110 000</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |      | 20 762           | 7 783            | 500              |
| Rentekostnad                                 |      | 55 113           | 26 767           | 55 000           |
| Avdrag                                       |      | 0                | 0                | 55 500           |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |      | <b>34 351</b>    | <b>18 984</b>    | <b>110 000</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>327 812</b>   | <b>336 274</b>   | <b>0</b>         |
| Overført opptjent egenkapital                |      | 327 812          | 336 274          | 0                |
| <b>Sum disponert</b>                         |      | <b>327 812</b>   | <b>336 274</b>   | <b>0</b>         |



## Balanse

|                            | Note | Balanse<br>31.12.23 | Balanse<br>31.12.22 |
|----------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>EIENDELER</b>           |      |                     |                     |
| <b>Anleggsmidler</b>       |      |                     |                     |
| <b>Varige driftsmidler</b> |      |                     |                     |
| Bygninger                  | 6    | 10 760 000          | 10 760 000          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>   |      | <b>10 760 000</b>   | <b>10 760 000</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>        |      |                     |                     |
| <b>Fordringer</b>          |      |                     |                     |
| Restanser felleskostnader  |      | 789                 | 14 903              |
| Andre fordringer           |      | 51 932              | 46 566              |
| Innestående på driftskonto |      | 633 891             | 533 668             |
| <b>Sum omløpsmidler</b>    |      | <b>686 612</b>      | <b>595 137</b>      |
| <b>SUM EIENDELER</b>       |      | <b>11 446 612</b>   | <b>11 355 137</b>   |



## Balanse

|                                    | Note | Balanse<br>31.12.23 | Balanse<br>31.12.22 |
|------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |      |                     |                     |
| <b>Egenkapital</b>                 |      |                     |                     |
| Andelskapital                      | 7    | 30 000              | 30 000              |
| Oppjent egenkapital                | 8    | 3 296 474           | 2 968 662           |
| <b>Sum egenkapital</b>             |      | <b>3 326 474</b>    | <b>2 998 662</b>    |
| <b>Gjeld</b>                       |      |                     |                     |
| Avsetning vedlikeholdsforpliktelse | 6    | 60 000              | 60 000              |
| <b>Sum forpliktelser</b>           |      | <b>60 000</b>       | <b>60 000</b>       |
| <b>Langsiktig gjeld</b>            |      |                     |                     |
| Pantegjeld                         | 9    | 1 063 361           | 1 113 634           |
| Nedbetalt IN beboere               | 9    | 3 994 088           | 4 182 918           |
| Borettsinnskudd                    | 10   | 2 960 000           | 2 960 000           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>        |      | <b>8 017 449</b>    | <b>8 256 552</b>    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>            |      |                     |                     |
| Forskuddsbetalt felleskostnader    |      | 11 874              | 17 903              |
| Leverandørgjeld                    |      | 29 776              | 21 745              |
| Annen kortsiktig gjeld             |      | 1 039               | 275                 |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>        |      | <b>42 689</b>       | <b>39 923</b>       |
| <b>Sum gjeld</b>                   |      | <b>8 120 137</b>    | <b>8 356 475</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      | <b>11 446 612</b>   | <b>11 355 137</b>   |
| Pantestillelser                    | 11   | 8 017 449           | 8 256 552           |

Bjørnsplass Borettslag

Arendal, 15.03.2024

Sissel Aanes  
Styreleder

Kathrine Larsen  
Styremedlem

Solveig Frøstrup  
Styremedlem

83 Bjørnsplass Borettslag



## Noter Bjørnsplass Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk for små foretak.

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 tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

### Note 1 - Disponible midler

|   | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler IB</b>                  | <b>555 214</b>   | <b>502 156</b>   |
| B. Endring i disponible midler                  |                  |                  |
| Årets resultat                                  | 327 812          | 336 274          |
| Avdrag langsiktig gjeld                         | -50 273          | -59 548          |
| Endring i langsiktige poster                    | -188 830         | -223 668         |
| <b>B. Periodens endringer disponible midler</b> | <b>88 709</b>    | <b>53 058</b>    |
| <b>C. Disponible midler</b>                     | <b>643 923</b>   | <b>555 214</b>   |
| Omløpsmidler                                    | 686 612          | 595 137          |
| - Kortsiktig gjeld                              | 42 689           | 39 923           |
| <b>Disponible midler</b>                        | <b>643 923</b>   | <b>555 214</b>   |



## Noter Bjørnsplass Borettslag

### Note 2 - Lønnskostnader

|   | 2023         | 2022         |
|---|--------------|--------------|
| 5300 Styrehonorar                       | 0            | 2 000        |
| 5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar | 2 020        | 0            |
| 5400 Arbeidsgiveravgift                 | 0            | 282          |
| <b>Sum</b>                              | <b>2 020</b> | <b>2 282</b> |

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 3 - Revisjonshonorar

|               | 2023         | 2022         |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 Revisjon | 7 125        | 6 625        |
| <b>Sum</b>    | <b>7 125</b> | <b>6 625</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Vedlikehold

|                           | 2023          | 2022         |
|---------------------------|---------------|--------------|
| 6600 Forsikringskader     | 10 000        | 0            |
| 6601 Vedlikehold Bygg     | 7 130         | 0            |
| 6602 Vedlikehold Elektro  | 649           | 600          |
| 6604 Vedlikehold Utvendig | 5 000         | 1 414        |
| <b>Sum</b>                | <b>22 779</b> | <b>2 014</b> |

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

|                                     | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| 6620 Snørydding                     | 18 052        | 17 417        |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg | 2 209         | 2 179         |
| <b>Sum</b>                          | <b>20 261</b> | <b>19 596</b> |



## Noter Bjørnsplass Borettslag

### Note 6 - Tomt / bygninger

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Kostpris 01.01             | 10 760 000        |
| <b>Bokført verdi 31.12</b> | <b>10 760 000</b> |

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.  
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

### Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 6 andeler à kr. 5 000,-.

### Note 8 - Egenkapital

|                              | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital 01.01      | 2 968 662        | 2 632 388        |
| Grunnkapital                 | 30 000           | 30 000           |
| Årets resultat               | 327 812          | 336 274          |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b> | <b>3 326 474</b> | <b>2 998 662</b> |



Noter Bjørnsplass Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>                          | <b>Nordea Finans Norge AS</b> |
| <b>Lånenummer:</b>                        | <b>83001</b>                  |
| <b>Lånetype:</b>                          | <b>Annuitet</b>               |
| <b>Opptaksår:</b>                         | <b>2008</b>                   |
| <b>Rentesats:</b>                         | <b>5.85 %</b>                 |
| <b>Beregnet innfridd:</b>                 | <b>30.03.2038</b>             |
| <b>Opprinnelig lånebeløp:</b>             | <b>7 800 000</b>              |
| <b>Lånesaldo 01.01:</b>                   | <b>1 113 634</b>              |
| <b>Avdrag i perioden:</b>                 | <b>50 273</b>                 |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>                   | <b>1 063 361</b>              |
| <b>Andelssaldo 01.01:</b>                 | <b>4 182 918</b>              |
| <b>Innbetalt IN i perioden:</b>           | <b>0</b>                      |
| <b>Nedskrevet andelssaldo i perioden:</b> | <b>188 830</b>                |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>                 | <b>3 994 088</b>              |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>            | <b>5 057 449</b>              |

Pantegjeld

|   | <b>Ant. andeler</b> | <b>Andel gjeld 31.12</b> | <b>Sum fellesgjeld</b> |
|---|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83001 | 1                   | 583 552                  | 583 552                |
|   | 1                   | 479 809                  | 479 809                |

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.



**Noter Bjørns plass Borettslag**

---

**Note 10 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 11 - Pantestillelse**

Av lagets bokførte gjeld er kr 8 017 449- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 10 760 000,-.



Resultat og balanse med noter for Bjørnsplass Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjørnsplass Borettslag**

|             |                          |            |
|-------------|--------------------------|------------|
| Styreleder  | Sissel Aanes (sign.)     | 20.03.2024 |
| Styremedlem | Solveig Frøstrup (sign.) | 20.03.2024 |
| Styremedlem | Kathrine Larsen (sign.)  | 20.03.2024 |



Til generalforsamlingen i Bjørnsplass Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnsplass Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 (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 avvirket.

### 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. Betyggende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

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>.

Arendal, 15. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

| <b>Name</b>      | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|------------------|---------------|------------------|
| Lindal, Lars Ole | BANKID        | 2024-03-20 15:28 |

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.