



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 756 812
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJORBekk TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbyggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: John William Johannessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 971 796	1 905 925
Sum inntekter		1 971 796	1 905 925
Kostnader			
Lønnskostnad	2	13 551	13 269
Annen driftskostnad	3,4,5	1 027 682	1 118 903
Sum kostnader		1 041 233	1 132 171
Driftsresultat		930 563	773 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 254	1 068
Sum finansinntekter		2 254	1 068
Annen rentekostnad		756 781	793 391
Sum finanskostnader		756 781	793 391
Netto finans		754 528	792 323
Ordinært resultat før skattekostnad		176 036	-18 570
Ordinært resultat etter skattekostnad		176 036	-18 570
Årsresultat		176 035	-18 569
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 035	-18 569
Sum overføringer og disponeringer		176 035	-18 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	66 810 000	66 810 000
Sum varige driftsmidler		66 810 000	66 810 000
Sum anleggsmidler		66 810 000	66 810 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 672	37 278
Andre fordringer		29 953	14 196
Sum fordringer		34 625	51 474
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		448 294	407 686
Sum omløpsmidler		482 919	459 160
SUM EIENDELER		67 292 919	67 269 160
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	115 835	-60 200
Sum opptjent egenkapital		115 835	-60 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		245 835	69 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	48 650 000	48 650 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	18 160 000	18 160 000
Sum annen langsiktig gjeld		66 810 000	66 810 000
Sum langsiktig gjeld		66 810 000	66 810 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 482	20 437
Annen kortsiktig gjeld		198 602	368 923
Sum kortsiktig gjeld		237 084	389 360
Sum gjeld		67 047 084	67 199 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 292 919	67 269 160
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	66 810 000	66 810 000



Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		944 832	859 020	944 880
Innbetalte rentekostnader		756 901	793 391	973 000
Andre driftsinntekter		270 063	253 514	317 928
Sum inntekter		1 971 796	1 905 925	2 235 808
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	13 551	13 269	13 551
Revisjonshonorar	3	8 450	8 625	8 900
Årskontigent boligbyggelag		7 800	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar bbl		83 823	81 780	83 823
Kommunale avgifter		262 523	356 564	370 000
TV og Internett		135 328	129 920	130 728
Forsikring		31 329	31 266	32 000
Vaktmestertjenester abbl		31 750	26 000	25 000
Vedlikehold	4	219 331	175 197	180 806
Elektrisk energi		134 312	194 588	237 200
Andre driftskostnader	5	113 036	107 163	138 500
Sum driftskostnader		1 041 233	1 132 171	1 228 308
Driftsresultat		930 563	773 753	1 007 500
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		2 254	1 068	500
Rentekostnad		756 781	793 391	973 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		754 528	792 323	972 500
Årsresultat		176 035	-18 569	35 000
Overført opptjent egenkapital		176 035	-18 569	0
Sum disponert		176 035	-18 569	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	66 810 000	66 810 000
Sum anleggsmidler		66 810 000	66 810 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 672	37 278
Andre fordringer		29 953	14 196
Innestående på driftskonto		448 294	407 686
Sum omløpsmidler		482 919	459 160
SUM EIENDELER		67 292 919	67 269 160

156 Bjorbekk Terrasse Brl



Balanse

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	130 000	130 000
Opp tjent egenkapital	8	115 835	-60 200
Sum egenkapital		245 835	69 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	48 650 000	48 650 000
Nedbetalt IN beboere	9	1 450 000	1 450 000
Borettsinnskudd	10	16 710 000	16 710 000
Sum langsiktig gjeld		66 810 000	66 810 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		420	0
Leverandørgjeld		38 482	20 437
Annen kortsiktig gjeld		198 182	368 923
Sum kortsiktig gjeld		237 084	389 360
Sum gjeld		67 047 084	67 199 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 292 919	67 269 160
Pantestillelser	11	66 810 000	66 810 000

Bjorbekk Terrasse Brl

Arendal, 16.02.2021

John William Johannessen
Styreleder

Geir Harold Lundberg
Styremedlem

John Møller
Styremedlem

156 Bjorbekk Terrasse Brl



Noter Bjorbekk Terrasse Brl

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 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	69 800	88 369
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	176 035	-18 569
B. Periodens endringer disponible midler	176 035	-18 569
C. Disponible midler	245 835	69 800
Omløpsmidler	482 919	459 160
- Kortsiktig gjeld	237 084	389 360
Disponible midler	245 835	69 800



Noter Bjorbekk Terrasse Brl

Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
5210 Fri telefon	1 000	3 000
5300 Styrehonorar	11 000	9 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 551	1 269
Sum	13 551	13 269

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	8 450	8 625
Sum	8 450	8 625

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold Bygg	32 070	3 480
6602 Vedlikehold Elektro	70 021	63 887
6603 Vedlikehold Rør	5 000	9 625
6604 Vedlikehold Utvendig	77 964	58 698
6605 Vedlikehold Heis	30 277	35 507
6650 Lovpålagt HMS	4 000	4 000
Sum	219 331	175 197

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6360 Renhold, sanitærartikler	36 507	19 500
6390 Anticimex, Container	2 834	3 879
6619 Andre driftskostnader	21	334
6620 Snørydding	26 625	36 875
6621 Alarmkostnader	4 160	3 688
6640 Felleskostnader Sameie	40 000	40 000
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 768	2 737
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	120	150
Sum	113 036	107 163



Noter Bjorbekk Terrasse Brl

Note 6 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:	Bygninger	Totalt
	2015	
Kostpris	66 810 000	66 810 000
Bokført verdi	66 810 000	66 810 000

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 26 andeler à kr. 5 000,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap	Regnskap
	2020	2019
Annen egenkapital 01.01	-60 200	-41 631
Grunnkapital	130 000	130 000
Årets resultat	176 035	-18 569
Sum egenkapital 31.12	245 835	69 800



Noter Bjorbekk Terrasse Brl

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Fellesgjeld
Lånenummer:	11524288
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2015
Rentesats:	0.798 %
Beregnet innfridd:	01.05.2045
Opprinnelig lånebeløp:	50 100 000
Lånesaldo 01.01:	48 650 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	48 650 000
Andelssaldo 01.01:	1 450 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	1 450 000
Sum pantegjeld for lån:	50 100 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11524288	1	2 231 000	2 231 000
	4	2 175 000	8 700 000
	5	2 062 000	10 310 000
	2	2 040 000	4 080 000
	1	1 964 000	1 964 000
	2	1 950 000	3 900 000
	2	1 927 000	3 854 000
	2	1 852 000	3 704 000
	1	1 740 000	1 740 000
	1	1 525 000	1 525 000
	1	1 462 000	1 462 000
	1	1 350 000	1 350 000
	1	1 318 000	1 318 000
	1	1 312 000	1 312 000
	1	1 200 000	1 200 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 11524288 har første avdrag 01.05.2023 med kr 546 629	1	2 231 000	8 356
	4	2 175 000	8 146
	5	2 062 000	7 723
	2	2 040 000	7 640
	1	1 964 000	7 356
	2	1 950 000	7 303
	2	1 927 000	7 217
	2	1 852 000	6 936
	1	1 740 000	6 517
	1	1 525 000	5 712
	1	1 462 000	5 476
	1	1 350 000	5 056
	1	1 318 000	4 936
	1	1 312 000	4 914

156 Bjorbekk Terrasse Brl



Noter Bjorbekk Terrasse Brl

Pantegjeld

1	1 200 000	4 494
---	-----------	-------

156 Bjorbekk Terrasse Brl



Noter Bjorbekk Terrasse Brl

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 66 810 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 66 810 000,-



Resultat og balanse med noter for Bjorbekk Terrasse Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjorbekk Terrasse Brl

Styreleder	John William Johannessen (sign.)	16.02.2021
Styremedlem	Geir Harold Lundberg (sign.)	16.02.2021
Styremedlem	John Møller (sign.)	15.02.2021



Til generalforsamlingen i Bjorbekk Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bjorbekk Terrasse Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bjorbekk Terrasse Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Arendal, 16. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2021-02-16 18:32

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.