



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 07.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		487 016	709 438
Sum inntekter		487 016	709 438
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 141	2 141
Annen driftskostnad	3,4,5	230 234	219 375
Sum kostnader		232 375	221 515
Driftsresultat		254 641	487 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		818	1 737
Sum finansinntekter		818	1 737
Annen rentekostnad		23 617	48 907
Sum finanskostnader		23 617	48 907
Netto finans		22 799	47 170
Ordinært resultat før skattekostnad		231 842	440 752
Ordinært resultat etter skattekostnad		231 842	440 752
Årsresultat		231 842	440 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		231 842	440 754
Sum overføringer og disponeringer		231 842	440 754



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		6 927	7 358
Andre fordringer		36 607	56 907
Sum fordringer		43 534	64 265
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 794	423 779
Sum omløpsmidler		537 328	488 044
SUM EIENDELER		11 297 328	11 248 044
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	2 632 388	2 400 546
Sum opptjent egenkapital		2 632 388	2 400 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		2 662 388	2 430 546
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	60 000	60 000
Sum avsetninger for forpliktelser		60 000	60 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 173 182	1 215 856
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	7 366 586	7 526 872
Sum annen langsiktig gjeld		8 539 768	8 742 728
Sum langsiktig gjeld		8 539 768	8 742 728
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 937	14 492
Annen kortsiktig gjeld		19 235	278
Sum kortsiktig gjeld		35 172	14 770
Sum gjeld		8 634 940	8 817 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 297 328	11 248 044
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	8 539 768	8 742 728



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 274090

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Aaness
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 892 206 872
BJØRNSPLASS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		487 016	709 438
Sum inntekter		487 016	709 438
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 141	2 141
Annen driftskostnad	3, 4, 5	230 234	219 375
Sum kostnader		232 375	221 515
Driftsresultat		254 641	487 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		818	1 737
Sum finansinntekter		818	1 737
Annen rentekostnad		23 617	48 907
Sum finanskostnader		23 617	48 907
Netto finans		22 799	47 170
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		231 842	440 752
Årsresultat		231 842	440 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		231 842	440 754
Sum overføringer og disponeringer		231 842	440 754



Organisasjonsnr: 892 206 872
BJØRNSPLASS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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

6 927

7 358

Andre fordringer

36 607

56 907

Sum fordringer

43 534

64 265

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

493 794

423 779

Sum omløpsmidler

537 328

488 044

SUM EIENDELER

11 297 328

11 248 044

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

2 632 388

2 400 546

Sum opptjent egenkapital

2 632 388

2 400 546

Sum egenkapital

2 662 388

2 430 546

Gjeld

Langsiktig gjeld

Andre avsetninger for
forpliktelse

6

60 000

60 000

Sum avsetninger for
forpliktelse

60 000

60 000



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	1 173 182	1 215 856
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	7 366 586	7 526 872
Sum annen langsiktig gjeld		8 539 768	8 742 728
Sum langsiktig gjeld		8 539 768	8 742 728
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 937	14 492
Annen kortsiktig gjeld		19 235	278
Sum kortsiktig gjeld		35 172	14 770
Sum gjeld		8 634 940	8 817 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 297 328	11 248 044
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	8 539 768	8 742 728



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 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		223 200	223 200	223 200
Innbetalt avdrag IN ordning		202 959	372 236	66 000
Innbetalte rentekostnader		23 617	48 907	24 000
Andre driftsinntekter		37 240	65 095	58 000
Sum inntekter		487 016	709 438	371 200
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	2 141	2 141	2 141
Revisjonshonorar	3	6 500	6 625	6 500
Årskontigent boligbyggelag		1 800	1 800	1 800
Forretningsførerhonorar bbl		49 062	47 865	49 061
Kommunale avgifter		75 763	77 232	84 000
TV og Internett		34 965	24 756	26 000
Forsikring		14 798	13 726	15 098
Vedlikehold	4	25 200	31 410	24 000
Andre driftskostnader	5	22 146	15 961	29 200
Sum driftskostnader		232 375	221 515	237 800
Driftsresultat		254 641	487 924	133 400
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		818	1 737	200
Rentekostnad		23 617	48 907	24 000
Avdrag		0	0	66 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		22 799	47 170	89 800
Årsresultat		231 842	440 754	43 600
Overført opptjent egenkapital		231 842	440 754	0
Sum disponert		231 842	440 754	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	10 760 000	10 760 000
Sum anleggsmidler		10 760 000	10 760 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 927	7 358
Andre fordringer		36 607	56 907
Innestående på driftskonto		493 794	423 779
Sum omløpsmidler		537 328	488 044
SUM EIENDELER		11 297 328	11 248 044



Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	30 000	30 000
Opptjent egenkapital	8	2 632 388	2 400 546
Sum egenkapital		2 662 388	2 430 546
Gjeld			
Avsetning vedlikeholdsforpliktelse	6	60 000	60 000
Sum forpliktelser		60 000	60 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 173 182	1 215 856
Nedbetalt IN beboere	9	4 406 586	4 566 872
Borettsinnskudd	10	2 960 000	2 960 000
Sum langsiktig gjeld		8 539 768	8 742 728
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 235	68
Leverandørgjeld		15 937	14 492
Annen kortsiktig gjeld		0	210
Sum kortsiktig gjeld		35 172	14 770
Sum gjeld		8 634 940	8 817 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 297 328	11 248 044
Pantestillelser	11	8 539 768	8 742 728

Bjørnsplass Borettslag

Arendal, 05.03.22

Sissel Aanes
Styreleder

Kathrine Larsen
Styremedlem

Gunvald Bjelkåsen
Styremedlem



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 regnskapspraksis 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 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler IB	473 273	404 755
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	231 842	440 754
Avdrag langsiktig gjeld	-42 673	-1 104 092
Endring i langsiktige poster	-160 286	731 856
B. Periodens endringer disponible midler	28 883	68 518
C. Disponible midler	502 156	473 273
Omløpsmidler	537 328	488 044
- Kortsiktig gjeld	35 172	14 770
Disponible midler	502 156	473 273



Noter Bjørnsplass Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2021	2020
5210 Fri telefon	1 000	1 000
5300 Styrehonorar	1 000	1 000
5400 Arbeidsgiveravgift	141	141
Sum	2 141	2 141

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 Revisjon	6 500	6 625
Sum	6 500	6 625

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold Bygg	24 700	30 811
6602 Vedlikehold Elektro	500	599
Sum	25 200	31 410

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6619 Andre driftskostnader	4 225	-3 263
6620 Snørydding	15 583	17 000
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 338	2 223
Sum	22 146	15 961



Noter Bjørnsplass Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

Kostpris 01.01	10 760 000
Bokført verdi 31.12	10 760 000

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 6 andeler à kr. 5 000,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Annen egenkapital 01.01	2 400 546	1 959 791
Grunnkapital	30 000	30 000
Årets resultat	231 842	440 754
Sum egenkapital 31.12	2 662 388	2 430 546



Noter Bjørnsplass Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Finans Norge AS
Lånenummer:	83001
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	7 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 215 856
Avdrag i perioden:	42 674
Lånesaldo 31.12:	1 173 182
Andelssaldo 01.01:	4 566 872
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	160 286
Andelssaldo 31.12:	4 406 586
Sum pantegjeld for lån:	5 579 768

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83001	1	643 819	643 819
	1	529 363	529 363

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 Bjørnsplass Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 8 539 768- 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.)	14.03.2022
Styremedlem	Gunvald Bjelkåsen (sign.)	14.03.2022
Styremedlem	Kathrine Larsen (sign.)	28.02.2022



Til generalforsamlingen i Bjørnsplass Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjørnsplass Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 - Bjørnsplass Borettslag

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-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>.

Arendal, 7. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2022-03-15 20:25

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.