



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 206 872
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNSPlass BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
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: Sissel Aanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		709 438	616 362
Sum inntekter		709 438	616 362
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 141	2 141
Annen driftskostnad	3,4,5	219 375	202 796
Sum kostnader		221 515	204 937
Driftsresultat		487 924	411 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 737	4 351
Sum finansinntekter		1 737	4 351
Annen rentekostnad		48 907	68 870
Sum finanskostnader		48 907	68 870
Netto finans		47 170	64 519
Ordinært resultat før skattekostnad		440 752	346 906
Ordinært resultat etter skattekostnad		440 752	346 906
Årsresultat		440 754	346 906
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		440 754	346 906
Sum overføringer og disponeringer		440 754	346 906



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		7 358	0
Andre fordringer		56 907	32 635
Sum fordringer		64 265	32 635
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		423 779	388 574
Sum omløpsmidler		488 044	421 209
SUM EIENDELER		11 248 044	11 181 209
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	2 400 546	1 959 791
Sum opptjent egenkapital		2 400 546	1 959 791



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		2 430 546	1 989 791
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	1 215 856	2 319 948
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	7 526 872	6 795 016
Sum annen langsiktig gjeld		8 742 728	9 114 964
Sum langsiktig gjeld		8 742 728	9 114 964
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 492	13 519
Annen kortsiktig gjeld		278	2 934
Sum kortsiktig gjeld		14 770	16 453
Sum gjeld		8 817 498	9 191 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 248 044	11 181 209
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	8 742 728	9 114 964



Til generalforsamlingen i Bjørnsplass Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bjørnsplass 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 - Bjørnsplass 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, 3. mars 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	2021-03-09 08:39

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.



Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		223 200	216 000	223 200
Innbetalt avdrag IN ordning		372 236	265 959	105 000
Innbetalte rentekostnader		48 907	68 870	73 000
Andre driftsinntekter		65 095	65 533	50 000
Sum inntekter		709 438	616 362	451 200
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	2 141	2 141	2 141
Revisjonshonorar	3	6 625	6 000	6 200
Årskontigent boligbyggelag		1 800	1 800	1 800
Forretningsførerhonorar bbl		47 865	52 722	47 864
Kommunale avgifter		77 232	87 464	75 000
TV og Internett		24 756	21 756	23 000
Forsikring		13 726	13 258	13 500
Vedlikehold	4	31 410	666	25 195
Andre driftskostnader	5	15 961	19 130	22 800
Sum driftskostnader		221 515	204 937	217 500
Driftsresultat		487 924	411 425	233 700
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		1 737	4 351	1 500
Rentekostnad		48 907	68 870	73 000
Avdrag		0	0	105 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		47 170	64 519	176 500
Årsresultat		440 754	346 906	57 200
Overført opptjent egenkapital		440 754	346 906	0
Sum disponert		440 754	346 906	0



Balance

	Note	Balance 31.12.20	Balance 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	10 760 000	10 760 000
Sum anleggsmidler		10 760 000	10 760 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 358	0
Andre fordringer		56 907	32 635
Innestående på driftskonto		423 779	388 574
Sum omløpsmidler		488 044	421 209
SUM EIENDELER		11 248 044	11 181 209



Balance

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	30 000	30 000
Opptjent egenkapital	8	2 400 546	1 959 791
Sum egenkapital		2 430 546	1 989 791
Gjeld			
Avsetning vedlikeholdsforpliktelse	6	60 000	60 000
Sum forpliktelser		60 000	60 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 215 856	2 319 948
Nedbetalt IN beboere	9	4 566 872	3 835 016
Borettsinnskudd	10	2 960 000	2 960 000
Sum langsiktig gjeld		8 742 728	9 114 964
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		68	0
Leverandørgjeld		14 492	13 519
Annen kortsiktig gjeld		210	2 934
Sum kortsiktig gjeld		14 770	16 453
Sum gjeld		8 817 498	9 191 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 248 044	11 181 209
Pantestillelser	11	8 742 728	9 114 964

Bjørnsplass Borettslag

Arendal, 03.03.2021

Sissel Aanes
Styreleder

Kathrine Larsen
Styremedlem

Britta Tranholm Hansen
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 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	404 755	323 808
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	440 754	346 906
Avdrag langsiktig gjeld	-1 104 092	-100 246
Endring i langsiktige poster	731 856	-165 713
B. Periodens endringer disponible midler	68 518	80 947
C. Disponible midler	473 273	404 755
Omløpsmidler	488 044	421 209
- Kortsiktig gjeld	14 770	16 453
Disponible midler	473 273	404 755



Noter Bjørnsplass Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	6 625	6 000
Sum	6 625	6 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold Bygg	30 811	0
6602 Vedlikehold Elektro	599	666
Sum	31 410	666

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6619 Andre driftskostnader	-3 263	-25
6620 Snørydding	17 000	17 000
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 223	2 154
Sum	15 961	19 130



Noter Bjørns plass 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 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	1 959 791	1 612 885
Grunnkapital	30 000	30 000
Årets resultat	440 754	346 906
Sum egenkapital 31.12	2 430 546	1 989 791



Noter Bjørnsplass Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Finans Norge AS
Lånenummer:	83001
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	7 800 000
Lånesaldo 01.01:	2 319 948
Avdrag i perioden:	1 104 092
Lånesaldo 31.12:	1 215 856
Andelssaldo 01.01:	3 835 016
Innbetalt IN i perioden:	989 927
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	258 071
Andelssaldo 31.12:	4 566 872
Sum pantegjeld for lån:	5 782 728

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83001	1	667 238	667 238
	1	548 618	548 618

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 8 742 728- 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.)	05.03.2021
Styremedlem	Kathrine Larsen (sign.)	03.03.2021
Styremedlem	Britta Tranholm Hansen (sign.)	03.03.2021