



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 919 499
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KOLBJØRNSVIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Torolf Mangor Aanonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	393 216	587 990
Sum inntekter		393 216	587 990
Kostnader			
Lønnskostnad	3	3 423	29 224
Annen driftskostnad	4,5,6	269 692	570 940
Sum kostnader		273 115	600 165
Driftsresultat		120 101	-12 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 477	230
Sum finansinntekter		2 477	230
Annen rentekostnad		48 879	29 302
Sum finanskostnader		48 879	29 302
Netto finans		46 403	29 072
Ordinært resultat før skattekostnad		73 699	-41 246
Ordinært resultat etter skattekostnad		73 699	-41 246
Årsresultat		73 698	-41 247
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		73 698	-41 247
Sum overføringer og disponeringer		73 698	-41 247



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	4 230 850	4 230 850
Sum varige driftsmidler		4 230 850	4 230 850
Sum anleggsmidler		4 230 850	4 230 850
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		46 078	40 999
Sum fordringer		46 078	40 999
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		183 049	168 068
Sum omløpsmidler		229 127	209 067
SUM EIENDELER		4 459 977	4 439 917
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	700	700
Sum innskutt egenkapital		700	700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 469 404	1 395 706
Sum opptjent egenkapital		1 469 404	1 395 706



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		1 470 104	1 396 406
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 590 978	1 650 429
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 359 300	1 359 300
Sum annen langsiktig gjeld		2 950 278	3 009 729
Sum langsiktig gjeld		2 950 278	3 009 729
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 075	28 534
Annen kortsiktig gjeld		2 521	5 248
Sum kortsiktig gjeld		39 596	33 783
Sum gjeld		2 989 874	3 043 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 459 977	4 439 917
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	2 950 278	3 009 729



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466439

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 919 499
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KOLBJØRNSVIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Torolf Mangor Aanonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 957 919 499
KOLBJØRNSVIK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	393 216	587 990
Sum inntekter		393 216	587 990
Kostnader			
Lønnskostnad	3	3 423	29 224
Annen driftskostnad	4, 5, 6	269 692	570 940
Sum kostnader		273 115	600 165
Driftsresultat		120 101	-12 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 477	230
Sum finansinntekter		2 477	230
Annen rentekostnad		48 879	29 302
Sum finanskostnader		48 879	29 302
Netto finans		46 403	29 072
Ordinært resultat før skattekostnad		73 699	-41 246
Ordinært resultat etter skattekostnad		73 699	-41 246
Årsresultat		73 698	-41 247
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		73 698	-41 247
Sum overføringer og disponeringer		73 698	-41 247



Organisasjonsnr: 957 919 499
KOLBJØRNSVIK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 7 4 230 850 4 230 850
Sum varige driftsmidler 4 230 850 4 230 850

Sum anleggsmidler 4 230 850 4 230 850

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 46 078 40 999
Sum fordringer 46 078 40 999

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 183 049 168 068

Sum omløpsmidler 229 127 209 067

SUM EIENDELER 4 459 977 4 439 917

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 8 700 700
Sum innskutt egenkapital 700 700

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 9 1 469 404 1 395 706
Sum opptjent egenkapital 1 469 404 1 395 706

Sum egenkapital 1 470 104 1 396 406

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 10 1 590 978 1 650 429
Øvrig langsiktig gjeld 11 1 359 300 1 359 300
Sum annen langsiktig gjeld 2 950 278 3 009 729



Sum langsiktig gjeld		2 950 278	3 009 729
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 075	28 534
Annen kortsiktig gjeld		2 521	5 248
Sum kortsiktig gjeld		39 596	33 783
Sum gjeld		2 989 874	3 043 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 459 977	4 439 917
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	2 950 278	3 009 729



Organisasjonsnr: 957 919 499
KOLBJØRNSVIK 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 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		393 216	371 265	393 192
Andre driftsinntekter	2	0	216 725	0
Sum inntekter		393 216	587 990	393 192
Driftskostnader				
Lønnskostnader	3	3 423	29 224	14 692
Revisjonshonorar	4	6 875	6 700	6 900
Årskontigent boligbyggelag		1 800	1 800	1 800
Forretningsførerhonorar bbl		42 000	50 961	42 000
Kommunale avgifter		58 845	57 967	60 000
TV og Internett		49 547	39 205	49 000
Forsikring		26 830	23 573	27 000
Vaktmester tjenester abbl		0	1 250	2 000
Vedlikehold	5	14 081	313 728	14 000
Elektrisk energi		11 967	14 094	10 000
Andre driftskostnader	6	57 747	61 662	18 400
Sum driftskostnader		273 115	600 165	245 792
Driftsresultat		120 101	-12 175	147 400
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		2 477	230	500
Rentekostnad		48 879	29 302	33 400
Avdrag		0	0	67 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		46 403	29 072	99 900
Årsresultat		73 698	-41 247	47 500
Overført opptjent egenkapital		73 698	-41 247	0
Sum disponert		73 698	-41 247	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	4 230 850	4 230 850
Sum anleggsmidler		4 230 850	4 230 850
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		46 078	40 999
Innestående på driftskonto		183 049	168 068
Sum omløpsmidler		229 127	209 067
SUM EIENDELER		4 459 977	4 439 917



Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	8	700	700
Opptjent egenkapital	9	1 469 404	1 395 706
Sum egenkapital		1 470 104	1 396 406
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 590 978	1 650 429
Borettsinnskudd	11	1 359 300	1 359 300
Sum langsiktig gjeld		2 950 278	3 009 729
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 075	28 534
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	2 779
Annen kortsiktig gjeld		2 521	2 469
Sum kortsiktig gjeld		39 596	33 783
Sum gjeld		2 989 874	3 043 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 459 977	4 439 917
Pantestillelser	12	2 950 278	3 009 729

Kolbjørnsvik Borettslag

Arendal 23.04.2023

Torolf Mangor Aanonsen
Styreleder

Øystein Just
Nestleder

Borgny Arnesen
Styremedlem

Eva Løvdal
Styremedlem

33 Kolbjørnsvik Borettslag



Noter Kolbjørnsvik 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 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	175 285	68 284
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	73 698	-41 247
Avdrag langsiktig gjeld	-59 451	-16 752
Innbetalt andelskapital	0	100
Endring i langsiktige poster	0	164 900
B. Periodens endringer disponible midler	14 247	107 001
C. Disponible midler	189 532	175 285
Omløpsmidler	229 127	209 067
- Kortsiktig gjeld	39 596	33 783
Disponible midler	189 532	175 285



Noter Kolbjørnsvik Borettslag

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3609 Andre inntekter	0	216 725
Sum	0	216 725

I generalforsamling den 8/9-20 ble det vedtatt å øke antall enheter i borettslaget fra 6 til 7 enheter. Inntekter på kr 216 725 vedrører salg av andel 7.



Noter Kolbjørnsvik Borettslag

Note 3 - Lønnskostnader

	2022	2021
5090 Opptjente feriepenger	0	2 436
5120 Ekstrahjelp	0	20 300
5210 Fri telefon	0	1 000
5300 Styrehonorar	3 000	2 000
5400 Arbeidsgiveravgift	766	3 144
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	-343	343
Sum	3 423	29 224

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

Note 4 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 Revisjon	6 875	6 700
Sum	6 875	6 700

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold Bygg	0	276 673
6602 Vedlikehold Elektro	6 085	13 584
6603 Vedlikehold Rør	3 996	7 946
6604 Vedlikehold Utvendig	0	244
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	11 281
6650 Lovpålagt HMS	4 000	4 000
Sum	14 081	313 728

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6360 Renhold, sanitærartikler	0	26 425
6390 Anticimex, Container	0	4 333
6619 Andre driftskostnader	2 045	9 220
6620 Snørydding	5 750	13 250
6621 Alarmkostnader	0	2 792
6750 Diverse fremmede tjenester	47 091	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	119	1 448
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 243	2 194
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	500	2 000
Sum	57 747	61 662

33 Kolbjørnsvik Borettslag



Noter Kolbjørnsvik Borettslag

Note 7 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 01.01	4 230 850
Bokført verdi 31.12	4 230 850

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

Note 8 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 7 andeler à kr. 100,-. I generalforsamling den 8/9-20 ble det vedtatt å øke antall enheter i borettslaget fra 6 til 7 enheter.

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	1 395 706	1 436 953
Grunnkapital	700	700
Årets resultat	73 698	-41 247
Sum egenkapital 31.12	1 470 104	1 396 406



Noter Kolbjørnsvik Borettslag

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Oppgradering og vedlikehold
Lånenummer:	63118103795
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	4.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	25.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 970 000
Lånesaldo 01.01:	1 650 429
Avdrag i perioden:	59 451
Lånesaldo 31.12:	1 590 978

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118103795	5	233 331	1 166 655
	2	212 161	424 322



Noter Kolbjørnsvik Borettslag

Note 11 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 2 950 278,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 4 230 850,-.



Resultat og balanse med noter for Kolbjørnsvik Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kolbjørnsvik Borettslag

Styreleder	Torolf Mangor Aanonsen (sign.)	02.05.2023
Styremedlem	Øystein Just (sign.)	24.04.2023
Styremedlem	Eva Løvdal (sign.)	02.05.2023
Styremedlem	Borgny Arnesen (sign.)	02.05.2023



Til generalforsamlingen i Kolbjørnsvik Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kolbjørnsvik Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

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



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, 23. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID	2023-04-26 11:26

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.