



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		454 066	437 796
Sum inntekter		454 066	437 796
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	2,3,4	322 724	273 000
Sum kostnader		322 723	272 999
Driftsresultat		131 343	164 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 084	6 797
Sum finansinntekter		9 084	6 797
Annen rentekostnad		95 998	82 311
Sum finanskostnader		95 998	82 311
Netto finans		86 914	75 513
Ordinært resultat før skattekostnad		44 428	89 282
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 428	89 282
Årsresultat		44 429	89 283
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		44 429	89 283
Sum overføringer og disponeringer		44 429	89 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	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		61 020	65 880
Sum fordringer		61 020	65 880
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		215 778	213 245
Sum omløpsmidler		276 798	279 125
SUM EIENDELER		4 507 648	4 509 975
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	700	700
Sum innskutt egenkapital		700	700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 603 116	1 558 687
Sum opptjent egenkapital		1 603 116	1 558 687



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		1 603 816	1 559 387
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 494 580	1 541 882
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 359 300	1 359 300
Sum annen langsiktig gjeld		2 853 880	2 901 182
Sum langsiktig gjeld		2 853 880	2 901 182
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 601	46 064
Annen kortsiktig gjeld		3 350	3 342
Sum kortsiktig gjeld		49 951	49 406
Sum gjeld		2 903 831	2 950 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 507 648	4 509 975
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	2 853 880	2 901 182



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 341893

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 957 919 499
KOLBJØRNSVIK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		454 066	437 796
Sum inntekter		454 066	437 796
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	2, 3, 4	322 724	273 000
Sum kostnader		322 723	272 999
Driftsresultat		131 343	164 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 084	6 797
Sum finansinntekter		9 084	6 797
Annen rentekostnad		95 998	82 311
Sum finanskostnader		95 998	82 311
Netto finans		86 914	75 513
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 428	89 282
Årsresultat		44 429	89 283
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		44 429	89 283
Sum overføringer og disponeringer		44 429	89 283



Organisasjonsnr: 957 919 499
KOLBJØRNSVIK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5 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 61 020 65 880
Sum fordringer 61 020 65 880

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 215 778 213 245

Sum omløpsmidler 276 798 279 125

SUM EIENDELER 4 507 648 4 509 975

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 6 700 700
Sum innskutt egenkapital 700 700

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 1 603 116 1 558 687
Sum opptjent egenkapital 1 603 116 1 558 687

Sum egenkapital 1 603 816 1 559 387

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 8 1 494 580 1 541 882
Øvrig langsiktig gjeld 9 1 359 300 1 359 300
Sum annen langsiktig gjeld 2 853 880 2 901 182



Sum langsiktig gjeld		2 853 880	2 901 182
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 601	46 064
Annen kortsiktig gjeld		3 350	3 342
Sum kortsiktig gjeld		49 951	49 406
Sum gjeld		2 903 831	2 950 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 507 648	4 509 975
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	2 853 880	2 901 182



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



Til generalforsamlingen i Kolbjørnsvik Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kolbjørnsvik Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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. Feilinformasjon kan

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



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, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-02-25 17:28

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.



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		454 066	433 800	455 503
Andre driftsinntekter		0	3 996	0
Sum inntekter		454 066	437 796	455 503
Driftskostnader				
Lønnskostnader		0	0	3 423
Revisjonshonorar	2	7 750	7 375	7 400
Årskontigent boligbyggelag		2 660	1 800	1 800
Forretningsførerhonorar bbl		46 968	44 730	46 967
Kommunale avgifter		75 953	67 242	76 200
TV og Internett		52 806	45 391	57 000
Forsikring		44 270	31 116	58 400
Vaktmestertjenester abbl		0	770	0
Vedlikehold	3	55 782	51 845	24 000
Elektrisk energi		4 911	8 026	10 000
Andre driftskostnader	4	31 624	14 705	18 500
Sum driftskostnader		322 723	272 999	303 690
Driftsresultat		131 343	164 797	151 813
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		9 084	6 797	5 000
Rentekostnad		95 998	82 311	91 667
Avdrag		0	0	56 523
Resultat av finansinntekt- og kostnad		86 914	75 513	143 190
Årsresultat		44 429	89 283	8 623
Overført opptjent egenkapital		44 429	89 283	0
Sum disponert		44 429	89 283	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	4 230 850	4 230 850
Sum anleggsmidler		4 230 850	4 230 850
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		61 020	65 880
Innestående på driftskonto		215 778	213 245
Sum omløpsmidler		276 798	279 125
SUM EIENDELER		4 507 648	4 509 975



Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	6	700	700
Oppjent egenkapital	7	1 603 116	1 558 687
Sum egenkapital		1 603 816	1 559 387
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	1 494 580	1 541 882
Borettsinnskudd	9	1 359 300	1 359 300
Sum langsiktig gjeld		2 853 880	2 901 182
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 614	1 614
Leverandørgjeld		46 601	46 064
Annen kortsiktig gjeld		1 736	1 728
Sum kortsiktig gjeld		49 951	49 406
Sum gjeld		2 903 831	2 950 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 507 648	4 509 975
Pantestillelser	10	2 853 880	2 901 182

Kolbjørnsvik Borettslag

Arendal, 11.02.25

Torolf Mangor Aanonsen
Styreleder

Øystein Just
Nestleder

Inger-May Bergstrøm
Styremedlem

Eva Løvdal
Styremedlem



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 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 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	229 719	189 532
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	44 429	89 283
Avdrag langsiktig gjeld	-47 302	-49 096
B. Periodens endringer disponible midler	-2 873	40 187
C. Disponible midler	226 846	229 719
Omløpsmidler	276 798	279 125
- Kortsiktig gjeld	49 951	49 406
Disponible midler	226 846	229 719



Noter Kolbjørnsvik Borettslag

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	7 750	7 375
Sum	7 750	7 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringskader	0	10 000
6601 Vedlikehold Bygg	17 933	12 976
6602 Vedlikehold Elektro	220	25 317
6603 Vedlikehold Rør	35 093	0
6604 Vedlikehold Utvendig	2 536	2 958
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	594
Sum	55 782	51 845

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	0	229
6619 Andre driftskostnader	350	1 313
6620 Snørydding	27 595	7 685
6750 Diverse fremmede tjenester	0	631
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	585	304
7720 Generalforsamling	448	1 852
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 147	2 191
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	500	500
Sum	31 624	14 705



Noter Kolbjørnsvik Borettslag

Note 5 - 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 6 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 7 andeler à kr. 100,-.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	1 558 687	1 469 404
Grunnkapital	700	700
Årets resultat	44 429	89 283
Sum egenkapital 31.12	1 603 816	1 559 387



Noter Kolbjørnsvik Borettslag

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Oppgradering og vedlikehold
Lånenummer:	63118103795
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	6.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	25.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 970 000
Lånesaldo 01.01:	1 541 882
Avdrag i perioden:	47 302
Lånesaldo 31.12:	1 494 580

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118103795	5	219 194	1 095 970
	2	199 306	398 612



Noter Kolbjørnsvik Borettslag

Note 9 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 2 853 880,- 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.)	18.02.2025
Styremedlem	Øystein Just (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Eva Løvdal (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Inger-May Bergstrøm (sign.)	18.02.2025