



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 206 872
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNSPlass 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: Sissel Aaen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		654 491	623 560
Sum inntekter		654 491	623 561
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 000	2 020
Annen driftskostnad	3,4,5	758 388	259 377
Sum kostnader		760 388	261 397
Driftsresultat		-105 897	362 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 021	20 762
Sum finansinntekter		19 021	20 762
Annen rentekostnad		63 749	55 113
Sum finanskostnader		63 749	55 113
Netto finans		44 728	34 351
Ordinært resultat før skattekostnad		-150 625	327 812
Ordinært resultat etter skattekostnad		-150 625	327 812
Årsresultat		-150 625	327 812
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-150 625	327 812
Sum overføringer og disponeringer		-150 625	327 812



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		31 960	789
Andre fordringer		57 474	51 932
Sum fordringer		89 434	52 721
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		201 172	633 891
Sum omløpsmidler		290 606	686 612
SUM EIENDELER		11 050 606	11 446 612
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	3 145 849	3 296 474
Sum opptjent egenkapital		3 145 849	3 296 474



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		3 175 849	3 326 474
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		60 000	60 000
Sum avsetninger for forpliktelser		60 000	60 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 013 823	1 063 361
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	6 768 018	6 954 088
Sum annen langsiktig gjeld		7 781 841	8 017 449
Sum langsiktig gjeld		7 781 841	8 017 449
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 616	29 776
Annen kortsiktig gjeld		299	12 913
Sum kortsiktig gjeld		32 915	42 689
Sum gjeld		7 874 757	8 120 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 050 606	11 446 612
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	7 781 841	8 017 449



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 389821

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 206 872
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNSPlass 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: Sissel Aaness
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 892 206 872
BJØRNSPLASS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		654 491	623 560
Sum inntekter		654 491	623 561
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 000	2 020
Annen driftskostnad	3, 4, 5	758 388	259 377
Sum kostnader		760 388	261 397
Driftsresultat		-105 897	362 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 021	20 762
Sum finansinntekter		19 021	20 762
Annen rentekostnad		63 749	55 113
Sum finanskostnader		63 749	55 113
Netto finans		44 728	34 351
Ordinært resultat før skattekostnad		-150 625	327 812
Ordinært resultat etter skattekostnad		-150 625	327 812
Årsresultat		-150 625	327 812
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-150 625	327 812
Sum overføringer og disponeringer		-150 625	327 812



Organisasjonsnr: 892 206 872
BJØRNSPLASS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		31 960	789
Andre fordringer		57 474	51 932
Sum fordringer		89 434	52 721
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		201 172	633 891
Sum omløpsmidler		290 606	686 612
SUM EIENDELER		11 050 606	11 446 612
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	3 145 849	3 296 474
Sum opptjent egenkapital		3 145 849	3 296 474
Sum egenkapital		3 175 849	3 326 474
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		60 000	60 000
Sum avsetninger for forpliktelser		60 000	60 000



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	1 013 823	1 063 361
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	6 768 018	6 954 088
Sum annen langsiktig gjeld		7 781 841	8 017 449
Sum langsiktig gjeld		7 781 841	8 017 449
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 616	29 776
Annen kortsiktig gjeld		299	12 913
Sum kortsiktig gjeld		32 915	42 689
Sum gjeld		7 874 757	8 120 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 050 606	11 446 612
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	7 781 841	8 017 449



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 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		295 200	280 800	295 200
Innbetalt avdrag IN ordning		235 608	239 103	51 000
Innbetalte rentekostnader		63 749	55 113	62 000
Andre driftsinntekter		59 934	48 544	57 828
Sum inntekter		654 491	623 561	466 028
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	2 000	2 020	2 282
Revisjonshonorar	3	7 500	7 125	7 500
Årskontigent boligbyggelag		2 280	1 800	1 800
Forretningsførerhonorar bbl		56 232	53 556	56 234
Kommunale avgifter		99 233	83 579	97 928
TV og Internett		53 889	50 553	53 900
Forsikring		23 595	19 724	23 600
Vedlikehold	4	495 187	22 779	424 000
Andre driftskostnader	5	20 472	20 261	30 784
Sum driftskostnader		760 388	261 397	698 028
Driftsresultat		-105 897	362 163	-232 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		19 021	20 762	5 000
Rentekostnad		63 749	55 113	62 000
Avdrag		0	0	51 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		44 728	34 351	108 000
Årsresultat		-150 625	327 812	-340 000
Overført opptjent egenkapital		-150 625	327 812	0
Sum disponert		-150 625	327 812	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	10 760 000	10 760 000
Sum anleggsmidler		10 760 000	10 760 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		31 960	789
Andre fordringer		57 474	51 932
Innestående på driftskonto		201 172	633 891
Sum omløpsmidler		290 606	686 612
SUM EIENDELER		11 050 606	11 446 612



Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	30 000	30 000
Oppjent egenkapital	8	3 145 849	3 296 474
Sum egenkapital		3 175 849	3 326 474
Gjeld			
Avsetning vedlikeholdsforpliktelse		60 000	60 000
Sum forpliktelser		60 000	60 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 013 823	1 063 361
Nedbetalt IN beboere	9	3 808 018	3 994 088
Borettsinnskudd	10	2 960 000	2 960 000
Sum langsiktig gjeld		7 781 841	8 017 449
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	11 874
Leverandørgjeld		32 616	29 776
Annen kortsiktig gjeld		299	1 039
Sum kortsiktig gjeld		32 915	42 689
Sum gjeld		7 874 757	8 120 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 050 606	11 446 612
Pantestillelser	11	7 781 841	8 017 449

Bjørnsplass Borettslag

Arendal, 28. februar 2025

Sissel Aanes
Styreleder

Kathrine Larsen
Styremedlem

Solveig Frøstrup
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 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	643 923	555 214
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-150 625	327 812
Avdrag langsiktig gjeld	-49 538	-50 273
Endring i langsiktige poster	-186 070	-188 830
B. Periodens endringer disponible midler	-386 233	88 709
C. Disponible midler	257 691	643 923
Omløpsmidler	290 606	686 612
- Kortsiktig gjeld	32 915	42 689
Disponible midler	257 691	643 923



Noter Bjørnsplass Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	2 000	2 020
Sum	2 000	2 020

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	7 500	7 125
Sum	7 500	7 125

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringskader	10 000	10 000
6601 Vedlikehold Bygg	299	7 130
6602 Vedlikehold Elektro	0	649
6604 Vedlikehold Utvendig	0	5 000
6611 Maling	484 888	0
Sum	495 187	22 779

Det er avsatt kr 60.000,- i balansen til fremtidig vedlikehold.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6619 Andre driftskostnader	20	0
6620 Snørydding	18 287	18 052
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 165	2 209
Sum	20 472	20 261



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 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	3 296 474	2 968 662
Grunnkapital	30 000	30 000
Årets resultat	-150 625	327 812
Sum egenkapital 31.12	3 175 849	3 326 474



Noter Bjørnsplass Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Finans Norge AS
Lånenummer:	83001
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	6.10 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	7 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 063 361
Avdrag i perioden:	49 538
Lånesaldo 31.12:	1 013 823
Andelssaldo 01.01:	3 994 088
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	186 070
Andelssaldo 31.12:	3 808 018
Sum pantegjeld for lån:	4 821 841

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83001	1	556 366	556 366
	1	457 457	457 457

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. Inntrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.



Noter Bjørns plass Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 7 781 841- 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.)	06.03.2025
Styremedlem	Kathrine Larsen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Solveig Frøstrup (sign.)	05.03.2025



Til generalforsamlingen i Bjørnsplass Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnsplass 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, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-03-14 12:33

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.