



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 405 877  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OSPELI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13-15  
5015 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Kristine Pedersen Fjeld  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 29.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 11	4 353 566	4 159 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 353 566</b>	<b>4 159 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	171 658	171 859
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	117 126	84 599
Annen driftskostnad	6,7,8	2 467 696	2 440 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 756 480</b>	<b>2 696 757</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 597 086</b>	<b>1 462 330</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		53 549	15 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>53 549</b>	<b>15 830</b>
Annen rentekostnad		455 868	264 927
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>455 868</b>	<b>264 927</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-402 319</b>	<b>-249 097</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 194 766</b>	<b>1 213 233</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 194 766</b>	<b>1 213 233</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 194 766	1 213 233
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 194 766</b>	<b>1 213 233</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 10	9 361 146	9 361 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	451 200	253 796
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 812 346</b>	<b>9 614 942</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 812 346</b>	<b>9 614 942</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			7 237
Andre fordringer		449 967	484 562
<b>Sum fordringer</b>		<b>449 967</b>	<b>491 799</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 526 458	1 468 439
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 526 458</b>	<b>1 468 439</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 976 425</b>	<b>1 960 238</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 788 771</b>	<b>11 575 181</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		5 900	5 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 900</b>	<b>5 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	11, 12	403 550	1 598 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-403 550</b>	<b>-1 598 316</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-397 650</b>	<b>-1 592 416</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 13	9 296 870	10 175 717
Øvrig langsiktig gjeld	10	2 324 600	2 324 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 621 470</b>	<b>12 500 317</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		328 471	420 184
Skyldige offentlige avgifter		21 658	21 859
Annen kortsiktig gjeld		214 822	225 238
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>564 951</b>	<b>667 280</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 186 421</b>	<b>13 167 597</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 788 771</b>	<b>11 575 181</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 535927

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 405 877  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OSPELI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13-15  
5015 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Kristine Pedersen Fjeld  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 954 405 877  
OSPELI BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 11	4 353 566	4 159 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 353 566</b>	<b>4 159 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	171 658	171 859
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	117 126	84 599
Annen driftskostnad	6, 7, 8	2 467 696	2 440 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 756 480</b>	<b>2 696 757</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 597 086</b>	<b>1 462 330</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		53 549	15 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>53 549</b>	<b>15 830</b>
Annen rentekostnad		455 868	264 927
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>455 868</b>	<b>264 927</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-402 319</b>	<b>-249 097</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 194 766</b>	<b>1 213 233</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 194 766</b>	<b>1 213 233</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 194 766	1 213 233
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 194 766</b>	<b>1 213 233</b>



Organisasjonsnr: 954 405 877  
OSPELI BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 10	9 361 146	9 361 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	451 200	253 796
Sum varige driftsmidler		9 812 346	9 614 942
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 812 346	9 614 942
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			7 237
Andre fordringer		449 967	484 562
Sum fordringer		449 967	491 799
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 526 458	1 468 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 526 458	1 468 439
Sum omløpsmidler		1 976 425	1 960 238
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 788 771</b>	<b>11 575 181</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		5 900	5 900



Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 900</b>	<b>5 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	11, 12	403 550	1 598 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-403 550</b>	<b>-1 598 316</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-397 650</b>	<b>-1 592 416</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 13	9 296 870	10 175 717
Øvrig langsiktig gjeld	10	2 324 600	2 324 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 621 470</b>	<b>12 500 317</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		328 471	420 184
Skyldige offentlige avgifter		21 658	21 859
Annen kortsiktig gjeld		214 822	225 238
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>564 951</b>	<b>667 280</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 186 421</b>	<b>13 167 597</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 788 771</b>	<b>11 575 181</b>



Organisasjonsnr: 954 405 877  
OSPELI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2



## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

#### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

##### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

#### Note

3

#### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

#### Opplysninger om:

Medlemmer av:

#### Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**KPMG AS**  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ospeli Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ospeli Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 avvirket.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo Dokumentnøkkel: V4EFP-GSQNK-MO7XP-JLPGP-SM5XO-1GKAT



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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V4EFP-GSQNK-MO7XP-JLPGP-SM5XO-1GKAT



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-17 13:34:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V4EFP-GSQNK-MO7XP-JLPGP-SM5XO-1GKAT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Ospeli Borettslag  
2023**

---

Ospeli Borettslag Org.nr. 954405877

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2023

Ospeli Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2, 11	4 353 566	4 159 088	4 360 943	4 360 943
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 353 566</b>	<b>4 159 088</b>	<b>4 360 943</b>	<b>4 360 943</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Dugnad		16 200	23 425	110 000	35 000
Styrehonorar	3, 4	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	3	21 658	21 859	31 020	31 020
Avskrivninger	5	117 126	84 599	85 000	138 400
Felles strøm og varme		130 477	95 258	145 000	110 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		912 032	870 430	932 000	955 000
Andre driftskostnader	6	399 502	468 108	628 900	708 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	28 453	7 510	217 500	32 500
Vedlikehold	8	423 595	570 369	487 000	832 000
Forretningsførsel		127 403	116 764	124 400	128 000
Revisjonshonorar		18 400	12 250	12 250	18 275
Andre konsulenthonorarer		0	10 875	4 000	4 000
Kontingent		17 700	17 700	17 700	17 700
Forsikring		389 632	243 524	390 000	390 000
Sikringsfond		4 302	4 087	4 100	4 100
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 756 480</b>	<b>2 696 757</b>	<b>3 338 870</b>	<b>3 554 495</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 597 086</b>	<b>1 462 330</b>	<b>1 022 073</b>	<b>806 448</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		53 549	15 830	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>53 549</b>	<b>15 830</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		455 868	264 927	425 162	539 400
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>455 868</b>	<b>264 927</b>	<b>425 162</b>	<b>539 400</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-402 319</b>	<b>-249 097</b>	<b>-425 162</b>	<b>-539 400</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 194 766</b>	<b>1 213 233</b>	<b>596 911</b>	<b>267 048</b>
Til/fra udekket tap		1 194 766	1 213 233	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1 194 766</b>	<b>1 213 233</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Ospeli Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2023

Ospeli Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	9, 10	8 250 627	8 250 627
Garasjer	9	819 513	819 513
Tomt	9, 10	291 006	291 006
Andre driftsmidler	5	451 200	253 796
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 812 346</b>	<b>9 614 942</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 812 346</b>	<b>9 614 942</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	7 237
Forskuddsbetalte kostnader		412 654	447 281
Andre fordringer		37 313	37 281
<b>Sum fordringer</b>		<b>449 967</b>	<b>491 799</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		1 526 458	1 468 439
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>1 526 458</b>	<b>1 468 439</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 976 425</b>	<b>1 960 238</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 788 771</b>	<b>11 575 181</b>

Balanserapport 2023 for Ospeli Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2023

Ospeli Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		5 900	5 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 900</b>	<b>5 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	11, 12	-403 550	-1 598 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-403 550</b>	<b>-1 598 316</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-397 650</b>	<b>-1 592 416</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 13	9 296 870	10 175 717
Borettsinnskudd	10	2 324 600	2 324 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 621 470</b>	<b>12 500 317</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		42 701	34 331
Leverandørgjeld		328 471	420 184
Skyldige off. myndigheter		21 658	21 859
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		150 000	150 000
Påløpne renter		4 071	2 047
Annen kortsiktig gjeld		18 050	38 860
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>564 951</b>	<b>667 280</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>12 186 421</b>	<b>13 167 597</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 788 771</b>	<b>11 575 181</b>

Bergen,  
Styret for Ospeli Borettslag

Tom-Erik Fosse  
Styrets leder

Hiam Al-Falah  
Styremedlem

Helge Johnny Salbu  
Styremedlem

Kristoffer Bomo Johannessen  
Styremedlem

Geir Angell  
Nestleder

Balanserapport 2023 for Ospeli Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

## Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	3 535 752	3 307 068	3 535 256	3 535 256
3804 Utleie garasjeplasser	210 510	199 276	208 455	208 455
3805 Garasjeinnskudd	5 000	25 000	0	0
3812 Utleie parkeringsplasser	12 375	10 800	14 432	14 432
3815 Dugnadsinnbetalinger	212 400	212 400	212 400	212 400
3817 Bredbånd	317 892	355 416	355 400	355 400
3825 Leieinntekter EI-bil	59 637	49 128	35 000	35 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 353 566</b>	<b>4 159 088</b>	<b>4 360 943</b>	<b>4 360 943</b>

## Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

## Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 5 - Andre eiendeler

	<b>Snøfreser</b>	<b>Natursteinsmur</b>	<b>Veibom</b>	<b>Ladeanlegg 2020</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	22 315	73 575	74 216	422 994
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 315	73 575	74 216	422 994
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	84 599
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 315	73 575	74 216	253 796
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	169 198
Anskaffelsesår	2010	2009	2011	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2
	<b>Radonsug 2023</b>	<b>Lekeapparater 2023</b>		
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0		
Årets tilgang	90 993	223 536		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	90 993	223 536		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 207	26 320		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 207	26 320		
Bokført verdi pr.31.12	84 786	197 216		
Anskaffelsesår	2023	2023		
Antatt rest levetid (i antall år)	10	5		

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	927	0	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	997	0	1 500	1 500
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	0	0	1 000	1 000
6300 Kostnader møter	1 480	3 600	5 000	5 000
6326 Snømåking og brøyting	23 796	57 218	65 000	130 000
6335 Containerleie/ -tømming	17 157	21 119	30 000	20 000
6336 HMS	0	4 989	13 000	13 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	200	0	0
6346 Radon	0	6 995	75 000	75 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	22 886	22 500	25 000	25 000
6370 Garasjer	0	0	5 000	5 000
6375 TV/Bredbånd	291 401	308 457	355 400	380 000
6391 Diverse serviceavtaler	9 614	19 244	15 000	15 000
6630 Egenandel ved skade	30 000	20 000	30 000	30 000
6860 Kursutgifter	700	0	0	0
6940 Porto	0	0	2 000	2 000
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	0	0	1 000	1 000
7740 Øreavrunding	0	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	543	3 786	5 000	5 000
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>399 502</b>	<b>468 108</b>	<b>628 900</b>	<b>708 500</b>

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	451	0	0	0
6502 Brannvernutstyr	549	0	0	0
6503 Annet driftsmateriell	7 744	1 389	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	0	1 000	1 000
6510 Verktøy og redskap	9 815	1 381	5 000	5 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	7 855	0	0	0
6540 Inventar	0	1 639	2 500	2 500
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	0	590	205 000	20 000
6553 Abonnement og lisenser	2 040	2 511	4 000	4 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>28 453</b>	<b>7 510</b>	<b>217 500</b>	<b>32 500</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	22 682	0	20 000	20 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	44 527	89 430	50 000	50 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	22 356	7 963	10 000	10 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	257 809	308 401	191 000	191 000
6607 Vedlikehold fellesanlegg tilfluktsrom	0	0	1 000	1 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	20 000	20 000
6614 Vedlikehold maling	0	8 216	10 000	10 000
6616 Vedlikehold tak	0	8 761	30 000	30 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	76 222	147 599	155 000	500 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>423 595</b>	<b>570 369</b>	<b>487 000</b>	<b>832 000</b>

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

## Note 9 - Bygninger

	Bygninger	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	8 250 627	291 006	819 513
Anskaffelseskost pr.31.12	8 250 627	291 006	819 513
Bokført verdi pr.31.12	8 250 627	291 006	819 513
Anskaffelsesår	1972	1970	1972

## Note 10 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	11 621 470	12 500 317
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	9 361 146	9 361 146

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 11 Garasjer

Garasjeregnskap	2023	2022	2021	2020
<b>INNTEKTER</b>				
Utleie garasjeplasser	210 510	199 276	195 100	197 900
Engangsinnskudd	5 000	25 000	0	15 000
Renteinntekt	0	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>215 510</b>	<b>224 276</b>	<b>195 100</b>	<b>212 900</b>
<b>UTGIFTER</b>				
Vedlikehold garasjer	0	0	25 501	80 249
Driftskostnader	0	0	8 291	0
Strøm	4 124	4 124	3 448	9 768
<b>Drift garasjer</b>	<b>4 124</b>	<b>4 124</b>	<b>37 240</b>	<b>90 017</b>
Forsikring	9 907	6 195	11 650	12 746
Forretningsfører	10 586	9 940	9 679	9 415
<b>Sum utgifter</b>	<b>20 493</b>	<b>20 259</b>	<b>58 569</b>	<b>112 178</b>
<b>FINANS</b>				
Rentekostnader lån	35 862	21 906	16 249	21 925
Avdrag lån	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Sum finans</b>	<b>135 862</b>	<b>121 906</b>	<b>116 249</b>	<b>121 925</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>55 031</b>	<b>82 111</b>	<b>20 282</b>	<b>-21 203</b>

## Garasjefond

IB	-61 081	-143 192	-163 474	-142 271
Resultat 2022	55 031	82 111	20 282	-21 203
<b>UB</b>	<b>- 6 050</b>	<b>-61 081</b>	<b>-143 192</b>	<b>-163 474</b>

## Note 12 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-403 550	-1 598 316

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 13 - Langsiktig gjeld

### Dnb Bank ASA

Renter 31.12.23: 5,39%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2016	1 500 000	
Nedbetalt tidligere	700 000	
Nedbetalt i år	100 000	
Lånesaldo 31.12		700 000
Beregnet innfrielsesdato: 31.01.2031		

### Dnb Bank ASA

Renter 31.12.23: 5,39%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2019	15 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 941 691	
Nedbetalt i år	569 048	
Lånesaldo 31.12		8 489 261
Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2035		

### Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 21 år		
Opprinnelig 2004	3 440 000	
Nedbetalt tidligere	3 122 592	
Nedbetalt i år	209 799	
Lånesaldo 31.12		107 609
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2025		

### Sum langsiktig gjeld

9 296 870

### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

Gjeld til kredittinstitusjoner	5 436 807
--------------------------------	-----------

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12132602253	59	11 864	699 976
Lån Dnb Bank ASA 12138876045	59	143 886	8 489 274
Lån Husbanken 13547964	59	1 824	107 616

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 14 - Disponible midler

	2023	2022
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 292 958</b>	<b>1 027 583</b>
Periodens resultat	1 194 766	1 213 233
Årets avskrivninger	117 126	84 599
Årets investeringer	-314 530	0
Avdrag lån	-878 847	-1 032 457
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>118 516</b>	<b>265 375</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 411 474</b>	<b>1 292 958</b>

*Dokumentet er elektronisk signert*



## 275 Årsregnskap...

Name Date  
**Al-falah, Hiam** 2024-04-12

Identification

 **bankID** Al-falah, Hiam

Name Date  
**Angell, Geir** 2024-04-11

Identification

 **bankID** Angell, Geir

Name Date  
**Salbu, Helge Johnny** 2024-04-10

Identification

 **bankID** Salbu, Helge Johnny

Name Date  
**Fosse, Tom-Erik** 2024-04-15

Identification

 **bankID** Fosse, Tom-Erik

Name Date  
**Johannessen, Kristoffer Bomo** 2024-04-13

Identification

 **bankID** Johannessen, Kristoffer  
Bomo



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))