



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 012 897  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### 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: Camilla Røed Seljeseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### 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, 27.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 392 846	2 843 012
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 392 846</b>	<b>2 843 012</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	159 740	136 920
Annen driftskostnad	2,5,6,7 ,8	4 542 947	2 083 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 702 685</b>	<b>2 219 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 309 839</b>	<b>623 038</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62 376	34 246
Annen finansinntekt	2	9 317	3 580
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>71 693</b>	<b>37 826</b>
Annen rentekostnad		628 139	281 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>628 139</b>	<b>281 663</b>
<b>Netto finans</b>		<b>556 446</b>	<b>243 838</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 866 287</b>	<b>379 201</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 866 287</b>	<b>379 201</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 866 285</b>	<b>379 200</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 866 285	379 200
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 866 285</b>	<b>379 200</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 335 922	7 335 922
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 614 308	1 606 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 950 230</b>	<b>8 942 522</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 950 230</b>	<b>8 942 522</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 246	6 806
Andre fordringer		175 952	171 832
<b>Sum fordringer</b>		<b>179 198</b>	<b>178 638</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		764 618	149 701
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>764 618</b>	<b>149 701</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>943 816</b>	<b>328 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 894 046</b>	<b>9 270 861</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-5 428 143	-3 561 858



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 432 743</b>	<b>-3 566 458</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-5 428 143</b>	<b>-3 561 858</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	13 688 228	10 993 064
Øvrig langsiktig gjeld		1 568 400	1 568 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 256 628</b>	<b>12 561 464</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 256 628</b>	<b>12 561 464</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 469	85 523
Annen kortsiktig gjeld		45 093	185 732
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 562</b>	<b>271 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 322 190</b>	<b>12 832 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 894 046</b>	<b>9 270 861</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	15 256 628	12 561 464



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 442672

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 012 897  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

#### 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: Camilla Røed Seljeseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### 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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 950 012 897  
OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2	3 392 846	2 843 012
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 392 846</b>	<b>2 843 012</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	159 740	136 920
Annen driftskostnad	2, 5, 6, 7, 8	4 542 947	2 083 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 702 685</b>	<b>2 219 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 309 839</b>	<b>623 038</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		62 376	34 246
Annen finansinntekt	2	9 317	3 580
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>71 693</b>	<b>37 826</b>
Annen rentekostnad		628 139	281 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>628 139</b>	<b>281 663</b>
<b>Netto finans</b>		<b>556 446</b>	<b>243 838</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 866 287</b>	<b>379 201</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 866 287</b>	<b>379 201</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 866 285</b>	<b>379 200</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 866 285	379 200
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 866 285</b>	<b>379 200</b>



Organisasjonsnr: 950 012 897  
OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 335 922	7 335 922
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 614 308	1 606 600
Sum varige driftsmidler		8 950 230	8 942 522

Sum anleggsmidler		8 950 230	8 942 522
-------------------	--	-----------	-----------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		3 246	6 806
Andre fordringer		175 952	171 832
Sum fordringer		179 198	178 638

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		764 618	149 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		764 618	149 701

Sum omløpsmidler		943 816	328 339
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		9 894 046	9 270 861
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
--------------------------	--	-------	-------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-5 428 143	-3 561 858
Sum opptjent egenkapital		-5 432 743	-3 566 458

Sum egenkapital	9	-5 428 143	-3 561 858
-----------------	---	------------	------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	13 688 228	10 993 064
Øvrig langsiktig gjeld		1 568 400	1 568 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 256 628</b>	<b>12 561 464</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 256 628</b>	<b>12 561 464</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 469	85 523
Annen kortsiktig gjeld		45 093	185 732
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 562</b>	<b>271 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 322 190</b>	<b>12 832 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 894 046</b>	<b>9 270 861</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	15 256 628	12 561 464



Organisasjonsnr: 950 012 897  
OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



## Årsregnskap 2023 Opsahlgården Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>57 084</b>	<b>138 054</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 866 285	379 200
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 695 164	-435 627
Endringer i andre langsiktige poster	-7 708	-24 543
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>821 171</b>	<b>-80 971</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>878 254</b>	<b>57 084</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	943 816	328 339
Kortsiktig gjeld	-65 562	-271 255
<b>C. Disponible midler</b>	<b>878 254</b>	<b>57 084</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2023 Opsahlgården Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	3 100 922	2 556 657	2 900 496	3 375 786
Leie forretningslokaler	1	291 924	265 392	291 500	305 859
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>3 392 846</b>	<b>2 822 049</b>	<b>3 191 996</b>	<b>3 681 645</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	0	20 963	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>20 963</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 392 846</b>	<b>2 843 012</b>	<b>3 191 996</b>	<b>3 681 645</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	19 740	16 920	16 920	19 740
Styrehonorar	3	140 000	120 000	120 000	140 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		391 448	380 595	385 000	415 000
Kostnad eiendom/lokale	5	357 111	330 186	340 000	368 000
Kommunale avgifter/renovasjon		481 693	418 287	470 000	563 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	913	2 505	1 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	9 070	3 209	6 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 618 152	362 452	354 000	340 000
Revisjonshonorar		6 106	5 714	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		137 192	133 325	137 000	145 000
Andre honorar		38 007	7 960	3 000	3 000
Kontorkostnad		5 695	0	2 000	0
TV/bredbånd		128 705	119 713	130 000	136 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 060	0	0	0
Kontingent og gaver		13 800	13 800	14 800	14 800
Forsikring		329 387	298 418	328 000	360 900
Eiendomsskatt		8 787	0	9 000	9 000
Andre kostnader		13 212	6 890	11 000	13 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	1 609	0	0	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>4 702 685</b>	<b>2 219 975</b>	<b>2 333 720</b>	<b>2 547 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 309 839</b>	<b>623 038</b>	<b>858 276</b>	<b>1 134 205</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		62 376	34 246	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	9 317	3 580	0	0
Rentekostnad		628 139	281 663	384 000	704 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>556 446</b>	<b>243 838</b>	<b>384 000</b>	<b>704 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 866 285</b>	<b>379 200</b>	<b>474 276</b>	<b>430 205</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-1 866 285	379 200	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-1 866 285</b>	<b>379 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2023 Opsahlgården Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	268 515	268 515
Bygninger	4	7 067 407	7 067 407
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 614 308	1 606 600
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 950 230</b>	<b>8 942 522</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		3 246	6 806
Andre kortsiktige fordringer		15 029	11 250
Forskuddsbetalte kostnader		160 923	160 582
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		764 618	149 701
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>943 816</b>	<b>328 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 894 046</b>	<b>9 270 861</b>



## Balanse 2023 Opsahlgården Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		4 600	4 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-5 432 743	-3 566 458
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 432 743</b>	<b>-3 566 458</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-5 428 143</b>	<b>-3 561 858</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	13 688 228	10 993 064
Borettsinnskudd		1 568 400	1 568 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 256 628</b>	<b>12 561 464</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 025	0
Leverandørgjeld		20 469	85 523
Påløpne renter		6 064	2 283
Annen kortsiktig gjeld		32 004	183 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 562</b>	<b>271 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 322 190</b>	<b>12 832 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 894 046</b>	<b>9 270 861</b>
Pantstillelser	11	15 256 628	12 561 464

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Camilla Røed Seljeseth  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Johanne M. E. Huurnink  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eivind Giske  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Edward Fogh  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2023 Opsahlgården Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppjøres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2023 Opsahlgården Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 972 872	1 712 052
3617 Leietillegg strøm i bod	600	600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	120 888	120 888
3650 Innkrevde felleskostn. renter	606 359	267 084
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	400 203	456 033
3605 Leie forretningslokaler	291 924	265 392
<b>Sum</b>	<b>3 392 846</b>	<b>2 822 049</b>

### Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	0	20 963
6394 Netto underskudd driftssameie	1 609	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	9 317	3 580
<b>Sum</b>	<b>7 708</b>	<b>24 543</b>

Borettslaget eier 12,20 % i Bjølsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eieme iht. eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	36 660	0
5403 AGA avsatt i 2022	-16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	260 000	0
5332 Styrehonorar avsatt i 2022	-120 000	120 000
<b>Sum</b>	<b>159 740</b>	<b>136 920</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0



## Noter årsregnskap 2023 Opsahlgården Borettslag

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendom	Brannvarslingsan	Søppelbeholdere	Lekehus,sandkas osv
Anskaffelseskost pr.01.01 :	268 515	7 067 407	422 194	72 179	101 495
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	268 515	7 067 407	422 194	72 179	101 495
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	422 194	72 179	101 495
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	268 515	7 067 407	0	0	0
Anskaffelsesår :	1980	1980	2006	2007	2015
Antatt levetid i år :			15	5	5

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Polisen: 79522140

Tomtens areal er 2.883 m2 og borettslaget eier tomten. Eiendommen er påført gårdsnummer 222 og bruksnummer 79, og ligger i Oslo kommune. Borettslaget består av 46 bolig- og 2 næringsandeler.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	223 676	216 463
6360 Annet renhold	2 355	726
6361 Fast renhold	60 205	52 476
6362 Skadedyrutryddelse	15 993	9 202
6364 Matteleie	14 814	17 548
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 944	0
6392 Containerleie/tømming	24 648	25 136
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	13 476	8 635
<b>Sum</b>	<b>357 111</b>	<b>330 186</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens HMS-perm	913	2 505
<b>Sum</b>	<b>913</b>	<b>2 505</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	2 630	0
6540 Inventar	0	697
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	600
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 077	0
6552 Driftsmateriell	5 363	1 912
<b>Sum</b>	<b>9 070</b>	<b>3 209</b>



Noter årsregnskap 2023 Opsahlgården Borettslag

**Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold**

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	2 523 942	17 874
6602 Vedlikehold VVS	0	15 691
6603 Vedlikehold elektro	0	5 623
6617 Vedlikehold brannvernustyr	93 160	85 166
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	72 056
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	4 825
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	146 000
6648 Vedlikehold dører og porter	1 050	15 217
<b>Sum</b>	<b>2 618 152</b>	<b>362 452</b>

Konto 6601 gjelder vedlikehold av tak.

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



Noter årsregnskap 2023 Opsahlgården Borettslag

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 600</b>	<b>0</b>	<b>4 600</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 566 458	-1 866 285	-5 432 743
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 566 458</b>	<b>-1 866 285</b>	<b>-5 432 743</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 561 858</b>	<b>-1 866 285</b>	<b>-5 428 143</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



## Noter årsregnskap 2023 Opsahlgården Borettslag

### Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16366544481	16362549098	12136481302
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020	2018
Rentesats:	5.39 %	5.39 %	4.04 %
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.06.2040	26.01.2023
Opprinnelig lånebeløp:	7 600 000	4 900 000	7 650 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 440 618	6 552 447
Avdrag i perioden:	195 696	166 694	6 552 447
Opptak i perioden:	9 610 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>9 414 304</b>	<b>4 273 924</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	8 341 106	3 364 998	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362549098	1	174 695	174 695
	1	163 767	163 767
	1	163 352	163 352
	2	135 294	270 588
	1	132 461	132 461
	1	125 326	125 326
	2	109 727	219 454
	1	108 221	108 221
	1	105 308	105 308
	1	102 556	102 556
	2	98 289	196 578
	1	96 890	96 890
	3	92 659	277 977
	8	88 355	706 840
	5	86 885	434 425
	1	85 993	85 993
	3	85 522	256 566
	2	82 690	165 380
	2	78 423	156 846
	1	76 952	76 952
	1	65 515	65 515
	1	64 043	64 043
	2	55 617	111 234
	2	6 479	12 958
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366544481	1	378 176	378 176
	1	354 518	354 518
	1	353 622	353 622
	2	292 882	585 764
	1	286 750	286 750



Noter årsregnskap 2023 Opsahlgården Borettslag

Langsiktig gjeld

1	271 304	271 304
2	237 535	475 070
1	234 275	234 275
1	227 969	227 969
1	222 011	222 011
2	212 772	425 544
1	209 745	209 745
3	200 586	601 758
8	191 269	1 530 152
5	188 087	940 435
4	185 137	740 548
2	179 006	358 012
2	169 769	339 538
1	166 584	166 584
1	141 824	141 824
1	138 639	138 639
2	120 399	240 798
2	95 636	191 272

Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.



Noter årsregnskap 2023 Opsahlgården Borettslag

**Note 11 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2023**

Bokført langsiktig gjeld	13 688 228
Innskuddskapital	1 568 400
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>15 256 628</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>7 335 923</b>

Bokført borettsinnskudd er kr. 1.568.400,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Opsahlgården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Opsahlgården Borettslag**

Styreleder	Camilla Røed Seljeseth (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Johanne M.E Huurnink (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Bjørn Edward Fogh (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Eivind Giske (sign.)	09.04.2024



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Opsahlgården Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Opsahlgården Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

### 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 som

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: TAKUA-8QH5D-WJBC7-UKEM1-4LO77-0F07E



## Uavhengig revisors beretning - Opsahlgården Borettslag

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.

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: TAKUA-8QH5D-WJBC7-UKEM1-4LO77-OF07E



# 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."

## Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-10 17:45:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TAKUA-8QH5D-WJBC7-UKEM1-4LO77-OF07E

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>