



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Jens Petter Sognnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 11	3 979 076	3 867 253
Annen driftsinntekt			10 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 979 076</b>	<b>3 877 253</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,3, 4	298 631	316 643
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	84 599	
Annen driftskostnad	6,7,8,9	2 371 205	6 300 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 754 434</b>	<b>6 616 713</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 224 642</b>	<b>-2 739 460</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 370	12 284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 370</b>	<b>12 284</b>
Annen rentekostnad		189 978	224 816
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>189 978</b>	<b>224 816</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-187 608</b>	<b>-212 532</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 037 034</b>	<b>-2 951 992</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 037 034</b>	<b>-2 951 992</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 037 034	-2 951 992
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 037 034</b>	<b>-2 951 992</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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	10, 14	9 361 146	9 361 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	338 395	422 994
Sum varige driftsmidler		9 699 541	9 784 140
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 699 541	9 784 140
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		354 909	469 605
Sum fordringer		354 909	469 605
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 648	1 140 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 648	1 140 295
Sum omløpsmidler		1 629 558	1 609 900
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 329 099</b>	<b>11 394 040</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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	2 811 550	3 848 583
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 811 550</b>	<b>-3 848 583</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 805 650</b>	<b>-3 842 683</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	13, 14	11 208 174	12 072 030
Øvrig langsiktig gjeld	14	2 324 600	2 324 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 532 774</b>	<b>14 396 630</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		332 370	513 873
Skyldige offentlige avgifter		22 945	53 441
Annen kortsiktig gjeld		246 659	272 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>601 974</b>	<b>840 093</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 134 749</b>	<b>15 236 723</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 329 099</b>	<b>11 394 040</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 779510

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Jens Petter Sognnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 954 405 877  
OSPELI BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 11	3 979 076	3 867 253
Annen driftsinntekt			10 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 979 076</b>	<b>3 877 253</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,3, 4	298 631	316 643
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	84 599	
Annen driftskostnad	6,7,8,9	2 371 205	6 300 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 754 434</b>	<b>6 616 713</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 224 642</b>	<b>-2 739 460</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 370	12 284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 370</b>	<b>12 284</b>
Annen rentekostnad		189 978	224 816
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>189 978</b>	<b>224 816</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-187 608</b>	<b>-212 532</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 037 034</b>	<b>-2 951 992</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 037 034</b>	<b>-2 951 992</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 037 034	-2 951 992
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 037 034</b>	<b>-2 951 992</b>



Organisasjonsnr: 954 405 877  
OSPELI BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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	10, 14	9 361 146	9 361 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	338 395	422 994
Sum varige driftsmidler		9 699 541	9 784 140
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 699 541	9 784 140
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		354 909	469 605
Sum fordringer		354 909	469 605
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 648	1 140 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 648	1 140 295
Sum omløpsmidler		1 629 558	1 609 900
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 329 099</b>	<b>11 394 040</b>
<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	2 811 550	3 848 583
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 811 550</b>	<b>-3 848 583</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 805 650</b>	<b>-3 842 683</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	13, 14	11 208 174	12 072 030
Øvrig langsiktig gjeld	14	2 324 600	2 324 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 532 774</b>	<b>14 396 630</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		332 370	513 873
Skyldige offentlige avgifter		22 945	53 441
Annen kortsiktig gjeld		246 659	272 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>601 974</b>	<b>840 093</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 134 749</b>	<b>15 236 723</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 329 099</b>	<b>11 394 040</b>



Organisasjonsnr: 954 405 877  
OSPELI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

1

Spesifisering av resultatregnskapet

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		46600.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	150000.00	170000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	150000.00	216600.00

**Mer om årsverk og lønn**

Andre ytelse er styrehonorar. Lønn er innberetningspliktig dugnad.

**Note**

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

**Note**

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Erverv**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Samvirkeforetak**

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

**Mer om aksjer**

**Note**

2

**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  
Postboks 4 Kristianborg  
5822 Bergen

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

Til generalforsamlingen i Ospeli Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ospeli Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 regnskapskikk 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 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

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

Penneo Dokumentnr: GAKKB-SCLA6-UOPL0-N4JPL-VV83E-YTCL1



## 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 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.

Bergen, 13. mai 2022  
KPMG

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Tom Rasmussen

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-05-13 07:54:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GAKKB-SCLA6-UOPL0-N4/PL-VV83E-YTCL 1

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/validate>



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Ospeli Borettslag  
2021**



## Resultatregnskap 2021

Ospeli Borettslag

Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022	
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2, 11	3 979 076	3 867 253	3 972 156	4 099 368
Andre inntekter		0	10 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 979 076</b>	<b>3 877 253</b>	<b>3 972 156</b>	<b>4 099 368</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	3	95 075	68 200	50 000	50 000
Dugnad		19 000	29 000	60 000	60 000
Styrehonorar	3, 4	150 000	190 000	143 500	150 000
Arbeidsgiveravgift	3	34 556	29 443	31 020	31 020
Av.; krnl, ninger	5	84 599	0	0	0
Felles strøm og varme		96 970	43 279	62 000	101 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		822 007	822 297	856 000	824 000
Andre driftskostnader	6	505 302	440 435	638 000	618 400
Verktøy, inl, entar og driftsmateriell	7	42 460	30 331	130 000	130 000
Vedlikehold	8	531 979	941 393	301 000	451 000
Rehabilitering	9	0	3 579 626	0	0
Forretningsførsel		113 298	109 412	112 500	116 300
Revisjonshonorar		9 500	9 000	9 500	9 800
Andre konsulentonorarer		6 491	60 000	4 000	4 000
Kontingent		17 700	17 700	17 700	17 700
Forsikring		221 390	242 612	267 000	244 000
Sikringsfond		4 108	3 985	3 985	4 100
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 754 434</b>	<b>6 616 713</b>	<b>2 686 205</b>	<b>2 811 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 224 642</b>	<b>-2 739 460</b>	<b>1 285 951</b>	<b>1 288 048</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		2 370	12 284	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 370</b>	<b>12 284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		189 978	224 816	207 574	271 830
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>189 978</b>	<b>224 816</b>	<b>207 574</b>	<b>271 830</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-187 608</b>	<b>-212 532</b>	<b>-207 574</b>	<b>-271 830</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 037 034</b>	<b>-2 951 992</b>	<b>1 078 377</b>	<b>1 016 218</b>
lillfra udekket tap		1 037 034	-2 951 992	0	0



## Balanse pr. 31.12.2021

Ospeli Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	10, 14	8 250 627	8 250 627
Garasjer	10	819 513	819 513
Tomt	10, 14	291 006	291 006
Andre driftsmidler	5	338 395	422 994
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 699 541</b>	<b>9 784 140</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 699 541</b>	<b>9 784 140</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		40	0
Forskuddsbetalte kostnader		336 555	311 886
Andre fordringer		18 314	157 719
<b>Sum fordringer</b>		<b>354 909</b>	<b>469 605</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		1 274 312	1 117 310
Skattetrekk		336	22 985
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>1 274 648</b>	<b>1 140 295</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 629 558</b>	<b>1 609 900</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 329 099</b>	<b>11 394 040</b>



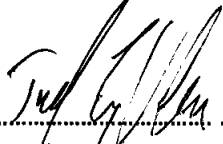
## Balanse pr. 31.12.2021

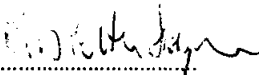
Ospeli Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
<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	-2 811 550	-3 848 583
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 811 550</b>	<b>-3 848 583</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 805 650</b>	<b>-3 842 683</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	11 208 174	12 072 030
Borettsinnskudd	14	2 324 600	2 324 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 532 774</b>	<b>14 396 630</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		18 368	52 267
Leierandørgjeld		332 371	513 873
Skyldige off. myndigheter		22 945	53 441
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		150 000	150 000
Påløpne renter		3 506	1 115
Annen kortsiktig gjeld		74 785	69 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>601 974</b>	<b>840 093</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>14 134 749</b>	<b>15 236 723</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 329 099</b>	<b>11 394 040</b>



Bergen  
Styret for Ospeli borettslag

  
.....  
Trond Eeg Vatne      Kristin Åsbjørnslett      Preben Nielsen  
Styreleder      Styremedlem      Styremedlem

  
.....  
Lars Petter Holgersen      Anders Wallacher Haukås  
Styremedlem      Styremedlem



## 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3800 Andel felleskostnader	3 210 780	3 185 292	3 210 780	3 307 068
3804 Utleie garasjeplasser	195 100	197 900	200 400	195 000
3805 Garasje m/mva.	0	15 000	0	0
3812 Utleie parkeringsplasser	13 500	14 525	14 400	13 500
3815 Dugnadsinnbetalinger	212 400	141 600	212 400	212 400
3817 Bredbånd	334 176	312 936	334 176	355 400
3825 Leieinntekter EI-bil	13 120	0	0	16 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 979 076</b>	<b>3 867 253</b>	<b>3 972 156</b>	<b>4 099 368</b>

## Note 3 – Lønnskostnader

Borettslaget har ingen ansatte

## Note 4 – Styrehonorar

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5330 Styrehonorar	150 000	170 000	143 500	150 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	20 000	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>150 000</b>	<b>190 000</b>	<b>143 500</b>	<b>150 000</b>

## Note 5 – Andre eiendeler

	Snøfreser	Natursteinsmur	Veibom	Ladeanlegg 2020
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 nedskar. pr. 31.12	0	0	0	84 599
Akk. av- og nedskar. pr. 31.12	22 315	73 575	74 216	84 599
Bokført verdi pr. 31.12	0	0	0	338 395
Anskaffelsesår	2010	2009	2011	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	4



## Note 6 – Driftskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5510 Styredisposisjoner	0	3 348	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	1 487	913	0	0
5903 Gaver til beboere	815	1 915	0	0
5965 Arbeidet? y og verneutstyr	0	0	1 000	1 000
6300 Leiekostnader	2 550	3 921	10 000	10 000
6326 Snømåking og brøyting	84 339	31 500	200 000	65 000
6335 Containerleie/ -tømming	24 352	32 294	25 000	25 000
6336 HMS	12 428	1 089	13 000	13 000
6345 Lyspærer og sikringer	0	280	0	0
6346 Radon	0	16 520	35 000	100 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	22 500	22 500	25 000	25 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	947	0	0	0
6370 Garasjer	8 291	0	5 000	5 000
6375 TV/Bredbånd	296 656	282 496	305 000	355 400
6391 Diverse serviceavtaler	8 844	13 122	15 000	15 000
6630 Egenandel ved skade	30 000	20 000	0	0
6860 Kursutgifter	0	0	1 000	1 000
6940 Porto	449	500	2 000	2 000
7000 Drivstoff	667	0	0	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	308	0	0	0
7120 Utlegg bompenger, parkering mm	100	0	1 000	1 000
7740 Øreavrunding	14	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	10 555	10 037	0	0
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>505 302</b>	<b>440 435</b>	<b>638 000</b>	<b>618 400</b>

## Note 7 – Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6500 IT utstyr	0	0	1 000	1 000
6502 Brannvernutstyr	24 339	0	3 000	3 000
6503 Annet driftsmateriell	6 445	3 162	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 109	756	2 000	2 000
6510 Verktøy og redskap	4 219	3 901	15 000	15 000
6540 Inventar	0	4 091	5 000	5 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	3 854	16 562	100 000	100 000
6553 Abonnement og lisenser	2 494	1 859	4 000	4 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>42 460</b>	<b>30 331</b>	<b>130 000</b>	<b>130 000</b>



## Note 8 – Vedlikehold

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	151 474	196 708	100 000	25 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	93 259	295 049	100 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	1 409	10 542	5 000	5 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	231 496	280 729	15 000	165 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	60	10 000	10 000
6607	Vedlikehold fellesanlegg tilfluktsrom	0	0	1 000	1 000
6608	Vedlikehold garasjer	25 501	80 249	20 000	20 000
6614	Vedlikehold maling	3 698	0	10 000	10 000
6616	Vedlikehold tak	0	40 863	10 000	10 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	25 142	37 193	30 000	155 000
<b>Sum vedlikehold</b>		<b>531 979</b>	<b>941 393</b>	<b>301 000</b>	<b>451 000</b>

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

## Note 9 – Rehabilitering

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Rehabilitering bunnledninger					
6650	Rehabilitering	0	3 579 626	0	0
<b>Rehabiliteringskostnad pr. 31.12</b>		<b>0</b>	<b>3 579 626</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 10 – Bygninger

	Bygninger	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr. 01.01	8 250 627	291 006	819513
Anskaffelseskost pr. 31.12	8 250 627	291 006	819513
Bokført verdi pr. 31.12	8 250 627	291 006	819513
Anskaffelsesår	1972	1970	1972



## Note 11 – Garasje

Garasjeregnskap	2021	2020	2019	2018
<b>TINNETEKTER</b>				
Utleie garasjeplasser	195 100	197 900	200 250	193 100
Engangsinnskudd	0	15 000	10 000	0
Renteinntekt	0	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>195 100</b>	<b>212 900</b>	<b>210 250</b>	<b>193 100</b>
<b>UTGIFTER</b>				
Vedlikehold garasjer	25 501	80 249	115 324	0
Driftskostnader	8 291	0	0	1 729
Strøm	3 448	9 768	13 683	13 205
<b>Drift garasjer</b>	<b>37 240</b>	<b>90 017</b>	<b>129 007</b>	<b>14 934</b>
Forsikring	11 650	12 746	11 802	10 788
Forretningsfører	9 679	9 415	9 176	8 996
<b>Sum utgifter</b>	<b>58 569</b>	<b>112 178</b>	<b>149 985</b>	<b>34 718</b>
<b>FINANS</b>				
Rentekostnader lån	16 249	21 925	30 095	27 704
Avdrag lån	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Sum finans</b>	<b>116 249</b>	<b>121 925</b>	<b>130 095</b>	<b>127 104</b>
<b>IREsULTAT</b>	<b>20 282</b>	<b>-21 203</b>	<b>-69 830</b>	<b>30 678</b>

<b>Garasjefond</b>				
IB	-163 474	-142 271	-72 441	-103 119
Resultat 2021	20 282	-21 203	-69 830	30 678
<b>UB</b>	<b>-143 192</b>	<b>-163 474</b>	<b>-142 271</b>	<b>-72 441</b>

## Note 12 – Udekket tap

	2021	2020
Sum udekket tap	-2 811	-3 848 583
tap	550	

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.



## Note 13 – Langsiktig gjeld

### DNB Bank ASA

Renter 31.12.21: 1,79 %, løpetid 15 år

Opprinnelig 2016	1 500 000	
Nedbetalt tidligere	500 000	
Nedbetalt i år	100 000	
Lånesaldo 31.12		900 000

Beregnet innfrielsesdato: 31.01.2031

### DNB Bank ASA

Renter 31.12.21: 1,79 %, løpetid 15 år

Opprinnelig 2019	15 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 660 606	
Nedbetalt i år	660 464	
Lånesaldo 31.12		9 678 931

Beregnet innfrielsesdato: 12.01.2035

### Husbanken

Renter 31.12.21: 0,72 %, løpetid 21 år

Opprinnelig 2004	3 440 000	
Nedbetalt tidligere	2 707 364	
Nedbetalt i år	103 393	
Lånesaldo 31.12		629 243

Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2025

**Sum langsiktig gjeld** **11 208 174**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt **2021**

Gjeld til kredittinstitusjoner **6 269 327**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån DNB Bank ASA 12132602253	59	15 254	899 986
Lån DNB Bank ASA 12138876045	59	164 050	9 678 950
Lån Husbanken 13547964	59	10 665	629 235

## Note 14 – Pantstillelser

	2021	2020
Pantstillelser	13 532 774	14 396 630
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	9 361 146	9 361 146



## Note 15 – Disponible midler

	2021	2020
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>769 807</b>	<b>2 480 667</b>
Periodens resultat	1 037 034	-2 951 992
Årets avskrivninger	84 599	0
Årets investeringer	0	-422 994
Opptak lån	0	2 551 645
Avdrag lån	-863 856	-887 519
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>257 776</b>	<b>-1 710 860</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 027 583</b>	<b>769 807</b>