



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 614 262
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OPSAHLÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Storgata 13
1850 MYSEN

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: Randi Bjørnerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	975 830	1 071 336
Sum inntekter		975 830	1 071 336
Kostnader			
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	590 333	422 407
Sum kostnader		590 332	422 405
Driftsresultat		385 498	648 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 850	10 315
Sum finansinntekter		5 850	10 315
Annen rentekostnad		179 433	277 519
Sum finanskostnader		179 433	277 519
Netto finans		-173 583	-267 204
Ordinært resultat før skattekostnad		211 914	381 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		211 914	381 725
Årsresultat		211 915	381 727
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	211 915	381 727
Sum overføringer og disponeringer		211 915	381 727



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	17 500 000	17 500 000
Sum varige driftsmidler		17 500 000	17 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		121 824	121 776
Sum finansielle anleggsmidler		121 824	121 776
Sum anleggsmidler		17 621 824	17 621 776
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		58 843	78 301
Sum fordringer		58 843	78 301
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		770 148	874 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		770 148	874 250
Sum omløpsmidler		828 991	952 551
SUM EIENDELER		18 450 815	18 574 327
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	3 310 002	3 098 087
Sum opptjent egenkapital		3 310 002	3 098 087
Sum egenkapital		3 355 002	3 143 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		121 824	121 776
Sum avsetninger for forpliktelser		121 824	121 776
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	7 108 550	7 406 175
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	7 850 000	7 865 200
Sum annen langsiktig gjeld		14 958 550	15 271 375
Sum langsiktig gjeld		14 958 550	15 271 375
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 439	25 165
Annen kortsiktig gjeld		0	12 924
Sum kortsiktig gjeld		15 439	38 088
Sum gjeld		15 095 813	15 431 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 450 815	18 574 327



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 187014

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 614 262
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OPSAHLÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Storgata 13
1850 MYSEN

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: Randi Bjørnerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 23.04.2022



Organisasjonsnr: 993 614 262
OPSAHLÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	975 830	1 071 336
Sum inntekter		975 830	1 071 336
Kostnader			
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	590 333	422 407
Sum kostnader		590 332	422 405
Driftsresultat		385 498	648 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 850	10 315
Sum finansinntekter		5 850	10 315
Annen rentekostnad		179 433	277 519
Sum finanskostnader		179 433	277 519
Netto finans		-173 583	-267 204
Ordinært resultat før skattekostnad		211 914	381 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		211 914	381 725
Årsresultat		211 915	381 727
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	211 915	381 727
Sum overføringer og disponeringer		211 915	381 727



Organisasjonsnr: 993 614 262
OPSAHLÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	17 500 000	17 500 000
Sum varige driftsmidler		17 500 000	17 500 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		121 824	121 776
Sum finansielle anleggsmidler		121 824	121 776

Sum anleggsmidler		17 621 824	17 621 776
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		58 843	78 301
Sum fordringer		58 843	78 301

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		770 148	874 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		770 148	874 250

Sum omløpsmidler		828 991	952 551
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		18 450 815	18 574 327
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	3 310 002	3 098 087
Sum opptjent egenkapital		3 310 002	3 098 087

Sum egenkapital		3 355 002	3 143 087
------------------------	--	------------------	------------------



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Andre avsetninger for forpliktelse	121 824	121 776
Sum avsetninger for forpliktelse	121 824	121 776
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner 12,14	7 108 550	7 406 175
Øvrig langsiktig gjeld 13,14	7 850 000	7 865 200
Sum annen langsiktig gjeld	14 958 550	15 271 375
Sum langsiktig gjeld	14 958 550	15 271 375
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	15 439	25 165
Annen kortsiktig gjeld	0	12 924
Sum kortsiktig gjeld	15 439	38 088
Sum gjeld	15 095 813	15 431 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 450 815	18 574 327



Organisasjonsnr: 993 614 262
OPSAHLÅSEN 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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	960 212	1 063 344	945 000	968 000
Andre inntekter	2	15 618	7 992	0	0
Sum inntekter		975 830	1 071 336	945 000	968 000
Kostnader					
Revisjonshonorar	3	4 225	4 169	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar		32 600	31 836	32 600	33 600
Konsulenttjenester	4	406	0	2 000	2 000
Kontingenter		3 614	3 440	3 400	4 000
Drift og vedlikehold	5	223 746	133 540	157 500	168 500
Vedlikeholdsavsetninger		48	330	0	0
Forsikringer		25 805	24 375	26 000	27 400
Kommunale avgifter		89 423	91 389	100 000	96 000
Energi/fyring	6	156 181	79 923	100 000	136 000
Kabel-TV og bredbånd	7	45 184	40 664	47 000	47 000
Andre driftskostnader	8	9 101	12 741	14 000	14 000
Sum kostnader		590 332	422 405	487 000	533 000
Driftsresultat		385 498	648 931	458 000	435 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		5 850	10 315	7 000	7 000
Rentekostnader		179 433	277 519	135 000	138 000
Sum finansposter		-173 583	-267 204	-128 000	-131 000
Årets resultat		211 915	381 727	330 000	304 000
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	211 915	381 727	0	0
Sum disponering		211 915	381 727	0	0

743 Opsahlåsen Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	17 500 000	17 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		121 824	121 776
Sum anleggsmidler		17 621 824	17 621 776
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer		15 618	7 992
Forskuddsbetalte kostnader		43 225	70 309
Bank		770 148	874 250
Sum omløpsmidler		828 991	952 551
SUM EIENDELER		18 450 815	18 574 327

743 Opsahlåsen Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	45 000	45 000
Opptjent egenkapital	11	3 310 002	3 098 087
Sum egenkapital		3 355 002	3 143 087
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		121 824	121 776
Sum avsetninger og forpliktelser		121 824	121 776
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	7 108 550	7 406 175
Annen langsiktig gjeld		0	15 200
Borettsinnskudd	13, 14	7 850 000	7 850 000
Sum langsiktig gjeld		14 958 550	15 271 375
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 439	25 165
Annen kortsiktig gjeld		0	12 924
Sum kortsiktig gjeld		15 439	38 088
Sum gjeld		15 095 813	15 431 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 450 815	18 574 327

Pant og sikkerhetsstillelse

14

Styret i Opsahlåsen Borettslag

Randi Bjørnerud
Styreleder

Anne Hilma Aandstad
Styremedlem

Dag Terje Langnes
Styremedlem

743 Opsahlåsen Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	380 040	315 960
Varme / brensel	100 008	140 400
Leieinntekt IOK	15 200	78 000
Stipulerte renter	134 976	291 984
Stipulerte avdrag	329 988	237 000
Sum	960 212	1 063 344

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	15 618	7 992
Sum	15 618	7 992

Andre innbetalinger gjelder viderefakturert andel strøm for Indre Østfold Kommune i 2021.



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 225	4 169
Sum	4 225	4 169

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2020/2021.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	406	0
Sum	406	0

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	4 584	0
Vedlikehold VVS	5 098	2 272
Vedlikehold elektro	4 222	0
Vedlikehold utvendige anlegg	9 008	5 543
Heiskostnader	81 636	21 809
Vedlikehold fyringsanlegg	11 447	11 980
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	16 278
Vedlikehold ventilasjon	14 343	7 895
Brannsikring	15 556	14 673
Vaktmestertjenester	57 559	45 329
Renholdstjenester	12 420	0
Snøbrøyting/strøing/feieing	7 874	7 761
Sum	223 746	133 540

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	156 181	79 923
Sum	156 181	79 923

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	45 184	40 664
Sum	45 184	40 664

743 Opsahlåsen Borettslag



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Lyspærer, sikringer m.m.	2 084	1 042
Nøkler, låser og skilt	0	2 238
Generalforsamling/årsmøte	4 379	6 677
Porto	180	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 458	2 785
Sum	9 101	12 741

Note 9 - Anleggsmidler

	Transportmidler	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	560 000	17 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	560 000	17 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	560 000	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	17 500 000
Antatt levetid i år :	5	

Det er tidligere avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	9	5 000	45 000

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	3 098 087	2 716 360
Tilført til/fra EK fra årets resultat	211 915	381 727
Opptjent egenkapital 31.12	3 310 002	3 098 087



NOTER

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	115057051	1150570520
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	1.931 %	1.931 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	6 525 053	2 106 312
Lånesaldo 01.01:	5 675 595	1 730 580
Avdrag i perioden:	228 080	69 545
Lånesaldo 31.12:	5 447 515	1 661 035
Saldo 5 år frem i tid:	4 238 994	1 292 538

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	14 958 550	15 256 175
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	17 500 000	17 500 000

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	17 305 000	17 305 000



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	914 462	853 075
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	211 915	381 727
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	48	330
Avdrag langsiktig gjeld	-297 625	-242 340
Endringer i andre langsiktige poster	-15 248	-78 330
B. Årets endringer disponible midler	-100 910	61 387
C. Disponible midler 31.12	813 552	914 462
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	828 991	952 551
- Kortsiktig gjeld	15 439	38 088
= Disponible midler 31.12	813 552	914 462



Resultat og balanse med noter for Opsahlåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Opsahlåsen Borettslag

Styreleder	Randi Bjørnerud (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Dag Terje Langnes (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Anne Hilma Aandstad (sign.)	02.03.2022



Opsahlåsen Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Randi Bjørnerud, Elgfaret 15
Styremedlem, Dag Terje Langnes, Vandug Terrasse 2
Styremedlem, Anne Hilma Aandstad, Heensveien 518
Varamedlem, Vigdis Lindblad Lauritzen, Hans Petter Lundsvei 20 A
Varamedlem, Kevi Izzat Ibrahim Abdi, Jernbanegaten 13

Selskapsinformasjon

Opsahlåsen Borettslag har organisasjonsnummer 993614262

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 993614262.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Opsahlåsen Borettslag , 993614262.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Opsahlåsen Borettslag ble stiftet 28.01.2009.

Borettslaget består av 9 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Spurveveien 7, Mysen.

I tillegg har borettslaget kontor som leies ut til Indre Østfold kommune.

Eiendommen har gnr 157, bnr 440 i Indre Østfold kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.



Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og tekniske anlegg.

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 13.04.2021 har styret avholdt 1 møte og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 385 498 og et positivt årsresultat på kr 211 915.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Innkrevde felleskostnader er noe høyere enn budsjett, differansen gjelder forskuddsbetalte leieinntekter fra Indre Østfold kommune.
- Drift og vedlikehold er høyere enn budsjett, hovedårsaken til dette er uforsatt vedlikehold av heis.
- Energi/fyring er høyere enn budsjett på grunn av økte strømpriser.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 813 552.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er tidligere foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 7% i forhold til 2021.

Finanskostnader

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Borettslaget har ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 85005670. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no,

www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Kabel-TV og bredbånd



Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	960 212	1 063 344	945 000	968 000
Andre inntekter	2	15 618	7 992	0	0
Sum inntekter		975 830	1 071 336	945 000	968 000
Kostnader					
Revisjonshonorar	3	4 225	4 169	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar		32 600	31 836	32 600	33 600
Konsulenttjenester	4	406	0	2 000	2 000
Kontingenter		3 614	3 440	3 400	4 000
Drift og vedlikehold	5	223 746	133 540	157 500	168 500
Vedlikeholdsavsetninger		48	330	0	0
Forsikringer		25 805	24 375	26 000	27 400
Kommunale avgifter		89 423	91 389	100 000	96 000
Energi/fyring	6	156 181	79 923	100 000	136 000
Kabel-TV og bredbånd	7	45 184	40 664	47 000	47 000
Andre driftskostnader	8	9 101	12 741	14 000	14 000
Sum kostnader		590 332	422 405	487 000	533 000
Driftsresultat		385 498	648 931	458 000	435 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		5 850	10 315	7 000	7 000
Rentekostnader		179 433	277 519	135 000	138 000
Sum finansposter		-173 583	-267 204	-128 000	-131 000
Årets resultat		211 915	381 727	330 000	304 000
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	211 915	381 727	0	0
Sum disponering		211 915	381 727	0	0

743 Opsahlåsen Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	17 500 000	17 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		121 824	121 776
Sum anleggsmidler		17 621 824	17 621 776
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer		15 618	7 992
Forskuddsbetalte kostnader		43 225	70 309
Bank		770 148	874 250
Sum omløpsmidler		828 991	952 551
SUM EIENDELER		18 450 815	18 574 327

743 Opsahlåsen Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	45 000	45 000
Opptjent egenkapital	11	3 310 002	3 098 087
Sum egenkapital		3 355 002	3 143 087
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		121 824	121 776
Sum avsetninger og forpliktelser		121 824	121 776
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	7 108 550	7 406 175
Annen langsiktig gjeld		0	15 200
Borettsinnskudd	13, 14	7 850 000	7 850 000
Sum langsiktig gjeld		14 958 550	15 271 375
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 439	25 165
Annen kortsiktig gjeld		0	12 924
Sum kortsiktig gjeld		15 439	38 088
Sum gjeld		15 095 813	15 431 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 450 815	18 574 327

Pant og sikkerhetsstillelse

14

Styret i Opsahlåsen Borettslag

Randi Bjørnerud
Styreleder

Anne Hilma Aandstad
Styremedlem

Dag Terje Langnes
Styremedlem

743 Opsahlåsen Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	380 040	315 960
Varme / brensel	100 008	140 400
Leieinntekt IOK	15 200	78 000
Stipulerte renter	134 976	291 984
Stipulerte avdrag	329 988	237 000
Sum	960 212	1 063 344

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	15 618	7 992
Sum	15 618	7 992

Andre innbetalinger gjelder viderefakturert andel strøm for Indre Østfold Kommune i 2021.



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 225	4 169
Sum	4 225	4 169

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2020/2021.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	406	0
Sum	406	0

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	4 584	0
Vedlikehold VVS	5 098	2 272
Vedlikehold elektro	4 222	0
Vedlikehold utvendige anlegg	9 008	5 543
Heiskostnader	81 636	21 809
Vedlikehold fyringsanlegg	11 447	11 980
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	16 278
Vedlikehold ventilasjon	14 343	7 895
Brannsikring	15 556	14 673
Vaktmestertjenester	57 559	45 329
Renholdstjenester	12 420	0
Snøbrøyting/strøing/feing	7 874	7 761
Sum	223 746	133 540

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	156 181	79 923
Sum	156 181	79 923

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	45 184	40 664
Sum	45 184	40 664

743 Opsahlåsen Borettslag



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Lyspærer, sikringer m.m.	2 084	1 042
Nøkler, låser og skilt	0	2 238
Generalforsamling/årsmøte	4 379	6 677
Porto	180	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 458	2 785
Sum	9 101	12 741

Note 9 - Anleggsmidler

	Transportmidler	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	560 000	17 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	560 000	17 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	560 000	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	17 500 000
Antatt levetid i år :	5	

Det er tidligere avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	9	5 000	45 000

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	3 098 087	2 716 360
Tilført til/fra EK fra årets resultat	211 915	381 727
Opptjent egenkapital 31.12	3 310 002	3 098 087



NOTER

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	115057051	1150570520
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	1.931 %	1.931 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	6 525 053	2 106 312
Lånesaldo 01.01:	5 675 595	1 730 580
Avdrag i perioden:	228 080	69 545
Lånesaldo 31.12:	5 447 515	1 661 035
Saldo 5 år frem i tid:	4 238 994	1 292 538

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	14 958 550	15 256 175
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	17 500 000	17 500 000

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	17 305 000	17 305 000



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	914 462	853 075
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	211 915	381 727
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	48	330
Avdrag langsiktig gjeld	-297 625	-242 340
Endringer i andre langsiktige poster	-15 248	-78 330
B. Årets endringer disponible midler	-100 910	61 387
C. Disponible midler 31.12	813 552	914 462
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	828 991	952 551
- Kortsiktig gjeld	15 439	38 088
= Disponible midler 31.12	813 552	914 462



Resultat og balanse med noter for Opsahlåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Opsahlåsen Borettslag

Styreleder	Randi Bjørnerud (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Dag Terje Langnes (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Anne Hilma Aandstad (sign.)	02.03.2022



Til generalforsamlingen i Opsahlåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Opsahlåsen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 211 915. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 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 sameiets 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 5. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Til generalforsamlingen i Opsahlåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Opsahlåsen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 211 915. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 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 sameiets 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 5. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

