



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Trond Eeg Vatne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 04.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,13	3 877 253	3 712 966
Sum inntekter		3 877 253	3 712 966
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	287 643	225 216
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	0	1 840
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10,11	6 329 070	3 129 644
Sum kostnader		6 616 713	3 356 699
Driftsresultat		-2 739 460	356 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		12 284	12 353
Sum finanskostnader		224 816	219 904
Netto finans		-212 532	-207 551
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 739 460	356 266
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 739 460	356 266
Årsresultat		-2 951 992	148 716
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 951 992	148 716
Sum overføringer og disponeringer		-2 951 992	148 716



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12,16	9 361 146	9 361 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	422 994	0
Sum varige driftsmidler		9 784 140	9 361 146
Sum anleggsmidler		9 784 140	9 361 146
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		311 886	331 663
Andre fordringer		157 719	38 103
Sum fordringer		469 605	369 766
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 140 295	2 627 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 140 295	2 627 379
Sum omløpsmidler		1 609 900	2 997 145
SUM EIENDELER		11 394 040	12 358 291
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	13,14	-3 848 583	-896 591
Sum opptjent egenkapital		-3 848 583	-896 591
Sum egenkapital		-3 842 683	-890 691
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	12 072 030	10 407 904
Øvrig langsiktig gjeld	16	2 324 600	2 324 600
Sum annen langsiktig gjeld		14 396 630	12 732 504
Sum langsiktig gjeld		14 396 630	12 732 504
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		513 873	291 731
Skyldige offentlige avgifter		53 441	22 292
Annen kortsiktig gjeld		272 778	202 454
Sum kortsiktig gjeld		840 093	516 478
Sum gjeld		15 236 723	13 248 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 394 040	12 358 291



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 486686

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Trond Eeg Vatne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 954 405 877
OSPELI BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,13	3 877 253	3 712 966
Sum inntekter		3 877 253	3 712 966
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	287 643	225 216
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	0	1 840
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	6 329 070	3 129 644
Sum kostnader		6 616 713	3 356 699
Driftsresultat		-2 739 460	356 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		12 284	12 353
Sum finanskostnader		224 816	219 904
Netto finans		-212 532	-207 551
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 739 460	356 266
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 739 460	356 266
Årsresultat		-2 951 992	148 716
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 951 992	148 716
Sum overføringer og disponeringer		-2 951 992	148 716



Organisasjonsnr: 954 405 877
OSPELI BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12,16	9 361 146	9 361 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	422 994	0
Sum varige driftsmidler		9 784 140	9 361 146

Sum anleggsmidler		9 784 140	9 361 146
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		311 886	331 663
Andre fordringer		157 719	38 103
Sum fordringer		469 605	369 766

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 140 295	2 627 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 140 295	2 627 379

Sum omløpsmidler		1 609 900	2 997 145
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		11 394 040	12 358 291
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13,14	-3 848 583	-896 591
Sum opptjent egenkapital		-3 848 583	-896 591

Sum egenkapital		-3 842 683	-890 691
-----------------	--	------------	----------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15,16	12 072 030	10 407 904
Øvrig langsiktig gjeld	16	2 324 600	2 324 600
Sum annen langsiktig gjeld		14 396 630	12 732 504
Sum langsiktig gjeld		14 396 630	12 732 504
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		513 873	291 731
Skyldige offentlige avgifter		53 441	22 292
Annen kortsiktig gjeld		272 778	202 454
Sum kortsiktig gjeld		840 093	516 478
Sum gjeld		15 236 723	13 248 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 394 040	12 358 291



Organisasjonsnr: 954 405 877
OSPELI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	216600.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styregodtgjørelse og innberetningspliktig dugnad, note 3 og 4

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ospeli Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ospeli Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 951 992. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and 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 Dokumentnr: SPEBQ-OJOV8-OSDVM-DA712-E60S2-4WWW41



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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 om årsregnskapet. 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 representerer 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.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 6. april 2021
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor



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

2021-04-06 11:51:34Z



Penneo DokumentInokket: SPEBQ-OJOY8-OSDYM-DA712-E60S2-4WWW4I

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>



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 04063
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ospeli Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ospeli Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 148 716. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

KPMG AS is 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.

Statseigensgjeldningssenter - medlemmer av Østlandet, Hordalandregion

Offices in

Oslo	Eikevann	Mari Røss	Stord
Alesund	Furuset	Molde	Strømme
Arendal	Haugesund	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Tromsø
Bodo	Kristiansund	Sandnessjøen	Tromsø
Drammen	Kristiansund	Sandnessjøen	Tromsø



Revisors beretning - 2019
Ospeli Borettslag

revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer 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.

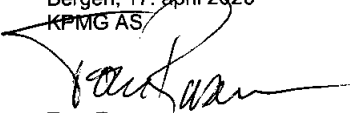
Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 17. april 2020

KPMG AS


Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP 2020 OSPELI BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Felleskostnader	1, 13	3 867 253	3 712 966	3 850 392	3 972 156
Andre inntekter	2	10 000	0	0	0
Sum inntekter		3 877 253	3 712 966	3 850 392	3 972 156
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	68 200	67 385	70 000	50 000
Dugnad		29 000	30 000	20 000	60 000
Styrehonorar	4	190 000	130 000	140 000	143 500
Arbeidsgiveravgift		29 443	27 831	22 137	31 020
Avskrivninger	5	0	1 840	0	0
Felles strøm og varme		43 279	60 023	62 000	62 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		822 297	807 260	841 000	856 000
Andre driftskostnader	6	440 435	533 091	651 000	638 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	30 331	48 614	109 000	130 000
Vedlikehold	8	941 393	434 961	815 000	301 000
Rehabilitering	9	3 579 626	853 910	4 500 000	0
Forretningsførsel	10	109 412	107 148	109 809	112 500
Revisjonshonorar	11	9 000	8 750	9 000	9 500
Andre konsulenthonorar		60 000	0	4 000	4 000
Kontingent		17 700	17 700	17 700	17 700
Forsikring		242 612	224 490	243 000	267 000
Sikringsfond		3 985	3 697	3 700	3 985
Sum driftskostnader		6 616 713	3 356 699	7 617 346	2 686 205
Driftsresultat		-2 739 460	356 267	-3 766 954	1 285 951
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter bank		12 284	12 353	0	0
Sum finansinntekter		12 284	12 353	0	0
Rentekostnader lån		224 816	219 904	276 200	207 574
Sum finanskostnader		224 816	219 904	276 200	207 574
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-212 532	-207 551	-276 200	-207 574
Resultat		-2 951 992	148 716	-4 043 154	1 078 377
Overført til/fra udekket tap		-2 951 992	148 716	0	0



BALANSE 2020 OSPELI BORETTSLAG

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 16	8 250 627	8 250 627
Garasjer	12, 16	819 513	819 513
Tomt	12, 16	291 006	291 006
Andre driftsmidler	5	422 994	0
Sum varige driftsmidler		9 784 140	9 361 146
Sum anleggsmidler		9 784 140	9 361 146
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	50
Restanser felleskostnader		0	15 917
Forskuddbetalte kostnader		311 886	315 696
Andre fordringer		157 719	38 103
Sum fordringer		469 605	369 766
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 117 310	2 625 163
Skattetrekk		22 985	2 216
Sum bankinnskudd og kontanter		1 140 295	2 627 379
Sum omløpsmidler		1 609 900	2 997 145
SUM EIENDELER		11 394 040	12 358 291

**BALANSE 2020 OSPELI BORETTSLAG**

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13, 14	-3 848 583	-896 591
Sum opptjent egenkapital		-3 848 583	-896 591
SUM EGENKAPITAL		-3 842 683	-890 691
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16	12 072 030	10 407 904
Borettssinnskudd	16	2 324 600	2 324 600
Sum langsiktig gjeld		14 396 630	12 732 504
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 267	43 293
Leverandørgjeld		513 873	291 731
Skyldig off. myndigheter		53 441	22 292
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		150 000	131 885
Påløpne renter		1 115	1 416
Annen kortsiktig gjeld		69 396	25 860
Sum kortsiktig gjeld		840 093	516 478
SUM GJELD		15 236 723	13 248 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 394 040	12 358 291

Sted: _____, dato: _____

Thomas Raum
Styreleder_____
Lars Petter Holgersen
Styremedlem_____
Kristin Asbjørnslett
Styremedlem_____
Roar Asphaug
Styremedlem (F)_____
Gro Elisabeth Bastiansen
Styremedlem**275 OSPELI BORETTSLAG**



Noter til regnskapet

Note 0 - 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 leveringstidspunkt.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3800 Andel felleskostnader	3 185 292	3 033 780	3 185 292	3 210 780
3804 Utleie garasjeplasser	197 900	200 250	196 200	200 400
3805 Garasjefond engangsinnskudd	15 000	10 000	0	0
3812 Utleie parkeringsplasser	14 525	14 400	14 400	14 400
3815 Dugnadsinnbetalinger	141 600	141 600	141 600	212 400
3817 Bredbånd	312 936	312 936	312 900	334 176
Sum	13	3 867 253	3 850 392	3 972 156

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3883 Tilskudd fra BOB	10 000	0	0	0
Sum	10 000	0	0	0

Note 3 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Godtgjørelse til styret: Innberetningspliktig dugnad kr 46 600

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
5330 Styrehonorar	170 000	130 000	140 000	143 500
5331 Avsetning styrehonorar	20 000	0	0	0
Sum	190 000	130 000	140 000	143 500



Noter til regnskapet

Note 5 - Andre eiendeler

	Ladeanlegg 2020	Snøfreser	Natursteinsmur	Veibom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	22 316	73 575	74 216
Årets tilgang :	422 994	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	422 994	22 316	73 575	74 216
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	22 316	73 575	74 216
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	422 994	0	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2010	2009	2011
Antatt levetid i år :	5	5	10	7

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
5510 Styredisposisjoner	3 348	4 468	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	913	872	0	0
5903 Gaver til beboere	1 915	5 000	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	0	0	1 000	1 000
6300 Kostnader møter/arrangement	3 921	7 249	20 000	10 000
6326 Snømåking og brøyting	31 500	28 646	100 000	200 000
6335 Containerleie/ -tømming	32 294	28 592	35 000	25 000
6336 HMS	1 089	0	30 000	13 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	280	0	0	0
6346 Radon	16 520	0	100 000	35 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	22 500	20 625	21 000	25 000
6370 Garasjer	0	115 324	15 000	5 000
6375 TV/Bredbånd	282 496	289 598	300 000	305 000
6390 Andre driftskostnader	0	6 012	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	13 122	8 298	20 000	15 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	1 500	0	0
6630 Egenandel ved skade	20 000	10 000	0	0
6800 Kontorkostnader	0	949	0	0
6860 Kursutgifter	0	600	4 000	1 000
6940 Porto	500	271	4 000	2 000
7120 Utlegg bompenger,parkering mm	0	166	1 000	1 000
7779 Andre gebyr	0	525	0	0
7782 Kostnader bomiljø	10 037	4 396	0	0
Sum	440 434	533 091	651 000	638 000



Noter til regnskapet

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6500 IT utstyr	0	354	2 000	1 000
6502 Brannvernustyr	0	0	30 000	3 000
6503 Annet driftsmateriell	3 162	1 735	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	756	27 298	2 000	2 000
6510 Verktøy og redskap	3 901	9 946	15 000	15 000
6540 Inventar	4 091	0	5 000	5 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler etc.	16 562	7 473	50 000	100 000
6553 Abonnement og lisenser	1 859	1 809	5 000	4 000
Sum	30 331	48 614	109 000	130 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	196 708	159 144	100 000	100 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	295 049	51 613	400 000	100 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	10 542	45 204	20 000	5 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	280 729	122 891	100 000	15 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	60	0	15 000	10 000
6607 Vedlikehold fellesanlegg tilfluktsrom	0	0	20 000	1 000
6608 Vedlikehold garasjer	80 249	0	70 000	20 000
6614 Vedlikehold maling	0	22 711	10 000	10 000
6616 Vedlikehold tak	40 863	20 063	50 000	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	37 193	272	30 000	30 000
6635 HMS og brannvernkostnader	0	13 063	0	0
Sum	941 393	434 961	815 000	301 000

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

Note 9 - Rehabilitering

Rehabilitering bunnledninger

		2020	2019
BOB E&R AS	Prosjektadm.	30 860	129 396
Olimb Rørforying AS	Kontrakt	2 713 609	635 938
Olimb Rørforying AS	Tillegg	524 446	0
Service-Elektrikeren	Timebasert	66 707	50 585
Rørleggerm. Johannessen	Timebasert	17 375	3 132
TPA Rørleggerservice AS	Timebasert	128 245	0
Citymaid	Timebasert	58 625	22 330
Fjordkraft		9 068	1 966
Biltema		0	7 724
Jula/Safari		1 565	2 838
Bergen Rørinspeksjon		4 500	0
Hunt VVS AS		4 969	0
Containerservice		19 657	0
Sum Rehabilitering bunnledninger pr. 31.12		3 579 626	853 909



Noter til regnskapet

Note 10 - Forretningsførerhonorar

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6710 Forretningsførerhonorar	105 012	102 348	105 009	108 100
6714 Forretningsførerhonorar tilleggstjenester	4 400	4 800	4 800	4 400
Sum	109 412	107 148	109 809	112 500

Note 11 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 12 - Bygninger

	Bygninger	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 250 627	291 006	819 513
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 250 627	291 006	819 513
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 250 627	291 006	819 513
Anskaffelsesår :	1972	1970	1972
Antatt levetid i år :			

Note 13 - Garasje

Garasjeregnskap	2020	2019	2018	2017	2016
INNTEKTER					
Utleie garasjeplasser	197 900	200 250	193 100	192 250	148 450
Garasjefond engangsinnskudd	15 000	10 000	0	15 000	205 000
Renteinntekt		0	0	0	1 589
Sum inntekter	212 900	210 250	193 100	207 250	355039
KOSTNADER					
Garasjeporter div.	80 249	115 324	0	171 988	189 808
Div. kostnader	0	0	1 729	0	7 500
Strøm	9 768	13 683	13 205	11 014	5 844
Sum drift garasjer	90 017	129 007	14 934	183 002	203 152
Forsikring	12 746	11 802	10 788	10 192	9 642
Forretningsfører	9 415	9 176	8 996	8 820	8656
Sum andre kostnader	112 178	20 978	19 784	19 012	18 298
Rentekostnader lån	21 925	30 095	27 704	33 809	26213
Avdrag lån	100 000	100 000	100 000	100000	100 000
Sum finans	121 925	130 095	127 704	133 809	126 213
RESULTAT	-21 203	-69 830	30 678	-128 573	7 376
IB 01.01.	-142 271	-72 441	-103 119	25 454	
Over-/underskudd	-21 203	-69 830	30 678	- 128 573	
UB 31.12	-163 474	-142 271	-72 441	-103 119	



Noter til regnskapet

Note 14 - Udekket tap

	2020	2019
2080 Udekket tap	-3 848 583	-896 591
Sum	3 848 583	896 591

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 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken
Lånenummer:	12138876045	12132602253	13547964
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2019	2016	2004
Rentesats:	1.80 %	1.80 %	0.798 %
Betingelser:	Flytende rente		
Beregnet innfridd:	30.12.2034	31.12.2030	31.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	1 500 000	3 440 000
Lånesaldo 01.01:	8 372 422	1 100 000	935 482
Avdrag i perioden:	584 673	100 000	202 846
Opptak i perioden:	2 551 645	0	0
Lånesaldo 31.12:	10 339 394	1 000 000	732 636

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132602253	59	16 949	999 991
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138876045	59	175 244	10 339 396
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13547964	59	12 418	732 662

Note 16 - Pantstillelser

	2020	2019
Pantstillelser	14 396 630	12 732 504

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 9 361 146.

Note 17 - Disponible midler

	2020	2019
Disponible midler pr 01.01	2 480 667	703 660
Periodens resultat	-2 951 992	148 716
Årets avskrivninger	0	1 840
Årets investeringer	-422 994	-1
Opptak lån	2 551 645	10 924 067
Avdrag lån	-887 519	-9 297 616
Endring disp midler i perioden	-1 710 860	1 777 006

275 OSPELI BORETTSLAG



Noter til regnskapet

2020

2019

Note 17 - Disponible midler

Sum disponible midler

769 807

2 480 667

275 OSPELI BORETTSLAG



Resultat og balanse med noter for OSPELI BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For OSPELI BORETTSLAG

Styreleder	Thomas Raum (sign.)	04.04.2021
Styremedlem	Kristin Asbjørnslett (sign.)	28.03.2021
Styremedlem	Lars Petter Hølgersen (sign.)	04.04.2021
Styremedlem	Gro Elisabeth Bastiansen (sign.)	30.03.2021
Styremedlem	Roar Asphaug (sign.)	28.03.2021