



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Camilla Røed Seljeseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 843 012	2 487 252
Sum inntekter		2 843 012	2 487 252
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	21 130
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	2 083 054	1 871 950
Sum kostnader		2 219 975	2 030 000
Driftsresultat		623 038	457 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 246	33 640
Annen finansinntekt	2	3 580	395
Sum finansinntekter		37 826	34 035
Annen rentekostnad		281 663	200 853
Annen finanskostnad	2	0	3
Sum finanskostnader		281 663	200 856
Netto finans		243 838	166 821
Ordinært resultat før skattekostnad		379 201	290 431
Ordinært resultat etter skattekostnad		379 201	290 431
Årsresultat		379 200	290 431
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		379 200	290 431
Sum overføringer og disponeringer		379 200	290 431



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 335 922	7 335 922
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 606 600	1 582 057
Sum varige driftsmidler		8 942 522	8 917 979
Sum anleggsmidler		8 942 522	8 917 979
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 806	2 266
Andre fordringer	13	171 832	181 932
Sum fordringer		178 638	184 198
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		149 701	72 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 701	72 411
Sum omløpsmidler		328 339	256 608
SUM EIENDELER		9 270 861	9 174 587
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 561 858	-3 941 058



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-3 566 458	-3 945 658
Sum egenkapital	14	-3 561 858	-3 941 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	10 993 064	11 428 692
Øvrig langsiktig gjeld		1 568 400	1 568 400
Sum annen langsiktig gjeld		12 561 464	12 997 092
Sum langsiktig gjeld		12 561 464	12 997 092
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 523	76 503
Annen kortsiktig gjeld	16	185 732	42 051
Sum kortsiktig gjeld		271 255	118 554
Sum gjeld		12 832 719	13 115 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 270 861	9 174 587
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	12 561 464	12 997 092



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 476822

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Camilla Røed Seljeseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 950 012 897
OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 843 012	2 487 252
Sum inntekter		2 843 012	2 487 252
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	21 130
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 083 054	1 871 950
Sum kostnader		2 219 975	2 030 000
Driftsresultat		623 038	457 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 246	33 640
Annen finansinntekt	2	3 580	395
Sum finansinntekter		37 826	34 035
Annen rentekostnad		281 663	200 853
Annen finanskostnad	2	0	3
Sum finanskostnader		281 663	200 856
Netto finans		243 838	166 821
Ordinært resultat før skattekostnad		379 201	290 431
Ordinært resultat etter skattekostnad		379 201	290 431
Årsresultat		379 200	290 431
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		379 200	290 431
Sum overføringer og disponeringer		379 200	290 431



Organisasjonsnr: 950 012 897
OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 335 922	7 335 922
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 606 600	1 582 057
Sum varige driftsmidler		8 942 522	8 917 979

Sum anleggsmidler

8 942 522 8 917 979

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		6 806	2 266
Andre fordringer	13	171 832	181 932
Sum fordringer		178 638	184 198

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		149 701	72 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 701	72 411

Sum omløpsmidler

328 339 256 608

SUM EIENDELER

9 270 861 9 174 587

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-3 561 858	-3 941 058
Sum opptjent egenkapital		-3 566 458	-3 945 658

Sum egenkapital

14 -3 561 858 -3 941 058

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	10 993 064	11 428 692
Øvrig langsiktig gjeld		1 568 400	1 568 400
Sum annen langsiktig gjeld		12 561 464	12 997 092
Sum langsiktig gjeld		12 561 464	12 997 092
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 523	76 503
Annen kortsiktig gjeld	16	185 732	42 051
Sum kortsiktig gjeld		271 255	118 554
Sum gjeld		12 832 719	13 115 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 270 861	9 174 587
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	12 561 464	12 997 092



Organisasjonsnr: 950 012 897
OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2022 Opsahlgården Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	138 054	328 041
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	379 200	290 431
Tilbakeføring av avskrivning	0	21 130
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-435 627	-473 944
Endringer i andre langsiktige poster	-24 543	-27 603
B. Årets endring disponible midler	-80 971	-189 987
C. Disponible midler	57 084	138 054
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	6 806	2 266
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	11 250	11 250
Mellomregning finansieringsforetak	0	1 444
Andre forskuddsbet. kostnader	160 582	169 238
Driftskonto	149 669	49 652
Andre bankinnskudd	32	22 759
Leverandører	-85 523	-69 536
Utlegg	0	-6 967
Skyldig styrehonorar	-136 920	0
Påløpne renter langsiktig gjeld	-2 283	-1 121
Mellomregning finansieringsforetak	-5 467	0
Påløpte energikostnader	-41 062	-40 930
Disponible midler	57 084	138 054

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



Resultatregnskap 2022 Opsahlgården Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 556 657	2 211 363	2 419 880	2 900 496
Leie forretningslokaler	1	265 392	248 677	274 275	291 500
Sum leieinntekt		2 822 049	2 460 040	2 694 155	3 191 996
Annen inntekt					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	20 963	27 212	0	0
Sum annen inntekt		20 963	27 212	0	0
Sum inntekt		2 843 012	2 487 252	2 694 155	3 191 996
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	16 920	16 920	16 920
Styrehonorar	3	120 000	120 000	120 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	0	21 130	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	380 595	347 581	300 000	385 000
Kostnad eiendom/lokale	6	330 186	316 624	315 500	340 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	418 287	418 415	414 000	470 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	2 505	5 426	6 900	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	3 209	4 432	7 500	6 000
Reparasjon og vedlikehold	10	362 452	207 842	228 000	354 000
Revisjonshonorar		5 714	5 537	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		133 325	128 568	133 000	137 000
Andre honorar	11	7 960	22 565	3 000	3 000
Kontorkostnad		0	1 048	2 000	2 000
TV/bredbånd		119 713	115 632	130 000	130 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	500	0
Kontingent og gaver		13 800	15 450	14 000	14 800
Forsikring		298 418	276 372	293 000	328 000
Eiendomsskatt		0	0	0	9 000
Andre kostnader	12	6 890	6 458	10 000	11 000
Sum kostnad		2 219 975	2 030 000	2 000 320	2 333 720
Driftsresultat		623 038	457 252	693 835	858 276
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		34 246	33 640	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	3 580	395	0	0
Rentekostnad		281 663	200 853	190 066	384 000
Andel av rentekostnad i sameie	2	0	3	0	0
Netto finansposter		243 838	166 821	190 066	384 000
Årsresultat		379 200	290 431	503 769	474 276
Overført til/fra annen egenkapital		379 200	290 431	0	0
SUM OVERFØRINGER		379 200	290 431	0	0

4 Opsahlgården Borettslag Org. nr 950012897



Balanse 2022 Opsahlgården Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	268 515	268 515
Bygninger	4	7 067 407	7 067 407
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 606 600	1 582 057
Sum anleggsmidler		8 942 522	8 917 979
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 806	2 266
Andre kortsiktige fordringer	13	11 250	12 694
Forskuddsbetalte kostnader		160 582	169 238
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		149 701	72 411
Sum omløpsmidler		328 339	256 608
SUM EIENDELER		9 270 861	9 174 587



Balanse 2022 Opsahlgården Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 566 458	-3 945 658
Sum opptjent egenkapital		-3 566 458	-3 945 658
Sum egenkapital	14	-3 561 858	-3 941 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	10 993 064	11 428 692
Borettsinnskudd		1 568 400	1 568 400
Sum langsiktig gjeld		12 561 464	12 997 092
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 523	76 503
Påløpne renter		2 283	1 121
Annen kortsiktig gjeld	16	183 449	40 930
Sum kortsiktig gjeld		271 255	118 554
Sum gjeld		12 832 719	13 115 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 270 861	9 174 587
Pantstillelser	17	12 561 464	12 997 092

Sted: _____

Dato: _____

Linda Kristin Gulli
Styreleder

Camilla Røed Seljeseth
Styremedlem

Knut Landa
Styremedlem

Line Iren Bye
Styremedlem

Eivind Giske
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Opsahlgården Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2022 Opsahlgården Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 712 052	1 415 930
3617 Leieinntekter diverse I	600	600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	120 888	120 888
3650 Innkrevde felleskostn. renter	267 084	197 234
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	456 033	476 711
3605 Leie forretningslokaler	265 392	248 677
Sum	2 822 049	2 460 040

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2022	2021
3987 Netto overskudd driftssameie	20 963	27 212
8056 Andre finansinntekter i sameie	3 580	395
8175 Andel finanskostnader i sameie	0	3
Sum	-24 543	-27 603

Borettslaget eier 12,20 % i Bjølsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.

Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	0	16 920
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	16 920	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	0	120 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	120 000	0
Sum	136 920	136 920

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



Noter årsregnskap 2022 Opsahlgården Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Polisenr: 79522140

Tomtens areal er 2.883 m2. Gårdsnummer 222 bruksnummer 79.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	380 595	347 581
Sum	380 595	347 581

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	216 463	204 319
6360 Annet renhold	726	613
6361 Fast renhold	52 476	54 930
6362 Skadedyrutryddelse	9 202	8 885
6364 Matteleie	17 548	12 978
6392 Containerleie/tømming	25 136	24 652
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	8 635	10 248
Sum	330 186	316 624

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	418 287	418 415
Sum	418 287	418 415



Noter årsregnskap 2022 Opsahlgården Borettslag

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	2 505	5 426
Sum	2 505	5 426

Gjelder Bevar/HMS, registrert domene og hjemmeside.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	697	357
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	600	1 750
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 325
6552 Driftsmateriell	1 912	0
Sum	3 209	4 432

Konto 6552 gjelder sandkassesand, hansker osv.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	17 874	113 866
6602 Vedlikehold VVS	15 691	17 004
6603 Vedlikehold elektro	5 623	23 831
6617 Vedlikehold brannvernustyr	85 166	32 764
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	72 056	3 575
6643 Glassarbeid/Vindu	0	15 915
6644 Fasade/balkonger	0	888
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 825	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	146 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	15 217	0
Sum	362 452	207 842

Konto 6621 gjelder rens og service ventilasjon.

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

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 190	4 854
6730 Teknisk honorar	3 770	17 711
Sum	7 960	22 565

Konto 6714 gjelder avtale om administrative oppgaver og kostnad ved viderefakturering eiendomsskatt.

Konto 6730 gjelder tillatelse og attest fra Oslo Kommune vedrørende pipe..



Noter årsregnskap 2022 Opsahlgården Borettslag

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	3 663	3 068
7719 Møter, div. styret	0	1 721
7770 Betalingskostnader	1 038	1 025
7773 Omkostninger innkrevning	2 188	645
7790 Andre kostnader	0	-9
7792 Øredifferanse	0	8
Sum	6 890	6 458

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1530 Forskuddsbet.leie Utleiemeglern	11 250	11 250
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	1 444
Sum	11 250	12 694



Noter årsregnskap 2022 Opsahlgården Borettslag

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	4 600	0	4 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 945 658	379 200	-3 566 458
Sum opptjent egenkapital	-3 945 658	379 200	-3 566 458
Sum egenkapital	-3 941 058	379 200	-3 561 858

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



Noter årsregnskap 2022 Opsahlgården Borettslag

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 16362549098	DNB Bank ASA 12136481302
Lånenummer:	Annuitet	Annuitet
Lånetype:	2020	2018
Opptaksår:	3.79 %	3.79 %
Rentesats:	30.06.2040	26.01.2023
Beregnet innfridd:	4 900 000	7 650 000
Opprinnelig lånebeløp:	4 636 386	6 792 306
Lånesaldo 01.01:	195 768	239 859
Avdrag i perioden:	4 440 618	6 552 447
Lånesaldo 31.12:	3 472 164	0
Saldo 5 år frem i tid:		

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136481302	1	263 214	263 214
	1	246 748	246 748
	1	246 124	246 124
	2	203 848	407 696
	1	199 581	199 581
	1	188 830	188 830
	2	165 326	330 652
	1	163 058	163 058
	1	158 669	158 669
	1	154 522	154 522
	2	148 091	296 182
	1	145 984	145 984
	3	139 610	418 830
	8	133 125	1 065 000
	5	130 910	654 550
	4	128 857	515 428
	2	124 590	249 180
	2	118 161	236 322
	1	115 944	115 944
	1	98 711	98 711
	1	96 494	96 494
	2	83 799	167 598
	2	66 564	133 128
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362549098	1	181 509	181 509
	1	170 154	170 154
	1	169 723	169 723
	2	140 571	281 142
	1	137 628	137 628
	1	130 215	130 215
	2	114 006	228 012
	1	112 442	112 442



Noter årsregnskap 2022 Opsahlgården Borettslag

Langsiktig gjeld

1	109 416	109 416
1	106 556	106 556
2	102 122	204 244
1	100 669	100 669
3	96 273	288 819
8	91 801	734 408
5	90 273	451 365
1	89 347	89 347
3	88 858	266 574
2	85 916	171 832
2	81 482	162 964
1	79 953	79 953
1	68 070	68 070
1	66 541	66 541
2	57 786	115 572
2	6 732	13 464

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



Noter årsregnskap 2022 Opsahlgården Borettslag

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2931 Skyldig styrehonorar	136 920	0
2937 Påløpte energikostnader	41 062	40 930
2985 Mellomregning finansieringsforetak	5 467	0
Sum	183 449	40 930

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	10 993 064
Innskuddskapital	1 568 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	12 561 464
Bokført verdi av pantsatt eiendom	7 335 923

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



Resultat og balanse med noter for Opsahlgården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Opsahlgården Borettslag

Styreleder	Linda Kristin Gulli (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Knut Landa (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Line Iren Bye (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Camilla Røed Seljeseth (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Eivind Giske (sign.)	22.03.2023



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Opsahlgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Opsahlgården Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

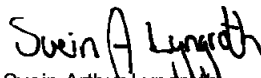
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

Oslo, 24. mars 2023
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroen
Statsautorisert revisor