



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 739 681
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OSPA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

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: Arnfinn Halderaker
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	12 267 306	11 645 537
Sum inntekter		12 267 306	11 645 537
Kostnader			
Lønnskostnad	3	966 736	1 022 826
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	280 390	172 888
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12	13 150 901	20 274 469
Sum kostnader		14 398 028	21 470 184
Driftsresultat		-2 130 723	-9 824 647
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 581	162 719
Sum finansinntekter		86 581	162 719
Annen rentekostnad		1 399 609	1 442 402
Sum finanskostnader		1 399 609	1 442 402
Netto finans		1 313 028	1 279 683
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 443 749	-11 104 329
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 443 749	-11 104 329
Årsresultat		-3 443 750	-11 104 330
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 443 750	-11 104 330
Sum overføringer og disponeringer		-3 443 750	-11 104 330



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14	39 229 223	38 168 672
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	14	1 928 704	1 642 933
Sum varige driftsmidler		41 157 927	39 811 605
Sum anleggsmidler		41 157 926	39 811 604
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		264 340	160 980
Andre fordringer	13,15	291 208	217 544
Sum fordringer		555 548	378 524
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 330 357	4 585 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 330 357	4 585 840
Sum omløpsmidler		3 885 905	4 964 364
SUM EIENDELER		45 043 831	44 775 969
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		16 700	16 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-34 271 938	-30 828 188



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		-34 288 638	-30 844 888
Sum egenkapital	19	-34 271 938	-30 828 188
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	68 882 780	65 488 780
Øvrig langsiktig gjeld		8 615 800	8 615 800
Sum annen langsiktig gjeld		77 498 580	74 104 580
Sum langsiktig gjeld		77 498 580	74 104 580
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		762 281	1 231 815
Skyldige offentlige avgifter		40 788	57 525
Annen kortsiktig gjeld	17	1 014 121	210 237
Sum kortsiktig gjeld		1 817 190	1 499 577
Sum gjeld		79 315 769	75 604 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 043 831	44 775 969
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	77 498 580	74 104 580



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 378442

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 739 681
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OSPA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

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: Arnfinn Halderaker
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 23.06.2021



Organisasjonsnr: 950 739 681
OSPA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	12 267 306	11 645 537
Sum inntekter		12 267 306	11 645 537
Kostnader			
Lønnskostnad	3	966 736	1 022 826
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	280 390	172 888
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	13 150 901	20 274 469
Sum kostnader		14 398 028	21 470 184
Driftsresultat		-2 130 723	-9 824 647
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 581	162 719
Sum finansinntekter		86 581	162 719
Annen rentekostnad		1 399 609	1 442 402
Sum finanskostnader		1 399 609	1 442 402
Netto finans		1 313 028	1 279 683
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 443 749	-11 104 329
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 443 749	-11 104 329
Årsresultat		-3 443 750	-11 104 330
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 443 750	-11 104 330
Sum overføringer og disponeringer		-3 443 750	-11 104 330



Organisasjonsnr: 950 739 681
OSPA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14	39 229 223	38 168 672
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	14	1 928 704	1 642 933
Sum varige driftsmidler		41 157 927	39 811 605

Sum anleggsmidler		41 157 926	39 811 604
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		264 340	160 980
Andre fordringer	13,15	291 208	217 544
Sum fordringer		555 548	378 524

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 330 357	4 585 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 330 357	4 585 840

Sum omløpsmidler		3 885 905	4 964 364
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		45 043 831	44 775 969
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		16 700	16 700
---------------------------------	--	---------------	---------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-34 271 938	-30 828 188
Sum opptjent egenkapital		-34 288 638	-30 844 888

Sum egenkapital	19	-34 271 938	-30 828 188
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	68 882 780	65 488 780
Øvrig langsiktig gjeld		8 615 800	8 615 800
Sum annen langsiktig gjeld		77 498 580	74 104 580
Sum langsiktig gjeld		77 498 580	74 104 580
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		762 281	1 231 815
Skyldige offentlige			
avgifter		40 788	57 525
Annen kortsiktig gjeld	17	1 014 121	210 237
Sum kortsiktig gjeld		1 817 190	1 499 577
Sum gjeld		79 315 769	75 604 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 043 831	44 775 969
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	77 498 580	74 104 580



Organisasjonsnr: 950 739 681
OSPA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

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	342266.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

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



Årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 464 788	12 154 390
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-3 443 750	-11 104 330
Tilbakeføring av avskrivning	280 390	172 888
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 626 712	-1 182 720
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 394 000	3 424 560
B. Årets endring disponible midler	-1 396 073	-8 689 602
C. Disponible midler	2 068 715	3 464 788
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 885 905	4 964 364
Kortsiktig gjeld	-1 817 190	-1 499 577
C. Disponible midler	2 068 715	3 464 788

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



Resultatregnskap 2020 Ospa Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 050 737	11 549 735	11 858 440	12 023 440
Sum leieinntekt		12 050 737	11 549 735	11 858 440	12 023 440
Annen inntekt					
Tilskudd		0	0	750 000	0
Diverse inntekt	2	216 569	95 802	79 000	79 000
Sum annen inntekt		216 569	95 802	829 000	79 000
Sum inntekt		12 267 306	11 645 537	12 687 440	12 102 440
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	666 766	752 826	714 000	728 000
Styrehonorar	3	299 970	270 000	270 000	280 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	14	280 390	172 888	95 000	211 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	796 061	1 135 574	1 135 000	850 001
Kostnad eiendom/lokale	5	520 625	549 379	543 000	624 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 361 096	1 256 642	1 365 000	1 377 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	10 875	17 740	21 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	111 529	68 974	133 000	133 000
Reparasjon og vedlikehold	9	8 378 677	15 167 399	7 015 000	2 426 000
Revisjonshonorar	10	10 802	10 610	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		303 921	295 068	305 000	310 000
Andre honorar	11	205 405	515 235	125 000	125 000
Kontorkostnad		17 608	27 344	32 000	30 000
TV/bredbånd		738 146	536 104	550 000	793 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		10 525	39 747	17 000	20 000
Salg og reklamekostnad		1 469	13 957	1 000	1 000
Kontingent og gaver		52 800	59 737	60 000	60 000
Forsikring		548 734	488 818	505 000	583 000
Eiendomsskatt		54 498	54 498	30 000	60 000
Andre kostnader	12	28 130	37 643	101 000	101 000
Sum kostnad		14 398 028	21 470 184	13 028 000	8 745 001
Driftsresultat		-2 130 723	-9 824 647	-340 560	3 357 439
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		86 581	162 719	50 000	50 000
Rentekostnad		1 399 609	1 442 402	760 000	1 263 000
Netto finansposter		1 313 028	1 279 683	710 000	1 213 000
Årsresultat		-3 443 750	-11 104 330	-1 050 560	2 144 439
Overført til/fra annen egenkapital		-3 443 750	-11 104 330	0	0
SUM OVERFØRINGER		-3 443 750	-11 104 330	0	0



Balanse 2020 Ospa Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	14	1 163 401	1 163 401
Bygninger	14	32 696 722	32 696 722
Påkostninger	14	528 670	0
Garasjer	14	4 308 549	4 308 549
Andre fellesanlegg	14	531 881	0
Andre driftsmidler	14	1 928 704	1 642 933
Sum anleggsmidler		41 157 926	39 811 604
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		250 270	125 835
Kundefordringer		14 070	35 145
Andre kortsiktige fordringer	15	59 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		238 146	223 552
Avsetting tap	13	-6 008	-6 008
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 330 357	4 585 840
Sum omløpsmidler		3 885 905	4 964 364
SUM EIENDELER		45 043 831	44 775 969



Balanse 2020 Ospa Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		16 700	16 700
Sum innskutt egenkapital		16 700	16 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-34 288 638	-30 844 888
Sum opptjent egenkapital		-34 288 638	-30 844 888
Sum egenkapital	19	-34 271 938	-30 828 188
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	68 882 780	65 488 780
Borettsinnskudd		8 615 800	8 615 800
Sum langsiktig gjeld		77 498 580	74 104 580
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		64 710	34 580
Leverandørgjeld		762 281	1 231 815
Skyldig off. myndigheter		40 788	57 525
Påløpne renter		6 211	9 689
Annen kortsiktig gjeld	17	943 200	165 968
Sum kortsiktig gjeld		1 817 190	1 499 577
Sum gjeld		79 315 769	75 604 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 043 831	44 775 969
Pantstillelser	18	77 498 580	74 104 580

Sted: _____

Dato: _____

Arnfinn Halderaker
Styreleder_____
Per Kristian Engebretsen
Styremedlem_____
Mats Endre Kaldvansvik
Styremedlem_____
Reidun Eilertsen
Styremedlem_____
Cathrine Mikkelsen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2020 Ospa 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 2020 Ospa Borettslag

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

		Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 595 815	1 588 654	1 369 000	1 369 000
Sum leieinntekt		1 595 815	1 588 654	1 369 000	1 369 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	126 500	14 200	10 000	10 000
Sum annen inntekt		126 500	14 200	10 000	10 000
Sum inntekt		1 722 315	1 602 854	1 379 000	1 379 000
KOSTNAD					
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	14	102 473	69 882	43 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	116 544	136 622	135 000	1
Kostnad eiendom/lokale	5	0	0	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	0	0	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	9	14 429	14 809	0	20 000
Andre honorar	11	9 338	0	5 000	5 000
Kontorkostnad		331	0	0	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	10 000	10 000
Forsikring		22 180	19 993	22 000	24 000
Eiendomsskatt		54 498	40 874	0	0
Andre kostnader	12	0	-1	0	0
Sum kostnad		319 793	282 178	245 000	159 001
Driftsresultat		1 402 522	1 320 676	1 134 000	1 219 999
Årsresultat		1 402 522	1 320 676	1 134 000	1 219 999



Noter årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 130 892	6 858 900
3609 Leie parkering	1 551 100	1 533 500
3614 Brenselsinntekter	340 380	340 380
3617 Leie basestasjon	36 520	36 025
3618 Leietillegg strøm	44 715	55 154
3622 Leietillegg balkonger	997 100	811 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	639 000	613 032
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 123 590	1 114 104
3690 Vasketillegg	187 440	187 440
Sum	12 050 737	11 549 735

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3955 Fellesvaskeri	81 319	73 002
3957 Nøkkelsalg	34 600	22 800
3990 Andre driftsinntekter	650	0
3992 Etableringsgebyr El-bilplass	100 000	0
Sum	216 569	95 802

Konto 3990 kr. 650,- er inntektsført pga det gjelder innbetaling fra ukjent i 2019 og kontoen til mottaker er avsluttet.



Noter årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	433 853	507 546
5102 Overtid fra lønssystemet	0	4 984
5106 Fast lønn til ansatte U FP opptjening - fra lønns	0	5 000
5120 Timelønn fra lønssystemet	20 923	0
5129 Annen lønn fra lønssystemet	48 900	0
5150 Påløpne feriepenger	72 026	69 735
5260 Gruppeliv innberetning fra lønssystemet	5 496	5 955
5280 Andre fordeler fra lønn	0	3 660
5290 MOTPOST AFP	-5 496	-9 615
5360 Honorarer fra lønssystemet	-48 900	48 900
5400 Arbeidsgiveravgift	95 814	116 285
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	10 156	9 833
5424 AFP pensjon	7 179	0
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	1 218	414
5600 Gruppelivsforsikring	6 340	5 499
5635 Yrkesskadeforsikring	0	4 401
5753 Tjenestepensjon OTP	22 764	29 802
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	0	-39 052
5801 Aga grl syk lønn (db) - fra lønssystemet	0	39 052
5802 Aga grl syk lønn	0	-39 052
5830 Refusjon feriepenger fra lønssystemet	-3 926	-12 078
5840 Aga grl feriepenger (db) - fra lønssystemet	3 926	12 078
5841 Aga grl feriepenger	-3 926	-12 078
5965 Arbeidstøy	0	1 557
5990 Andre personalkostnader	420	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	299 970	270 000
Sum	966 736	1 022 826

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,0.

Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Borettslagets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	796 061	1 135 574
Sum	796 061	1 135 574



Noter årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6300 Leiekostnader lokaler	2 635	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	2 678	30 760
6340 Heisalarm	17 800	6 764
6360 Annet renhold	169 592	174 363
6361 Fast renhold	211 080	205 130
6362 Skadedyrutryddelse	21 577	20 782
6364 Matteleie	0	12 431
6391 Snømåking/strøing/feiling	11 875	14 233
6392 Containerleie/tømming	71 246	84 916
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	12 143	0
Sum	520 625	549 379

Konto 6360 er ekstra vask, søppelsekker og hånddesinfeksjon gel.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	1 361 096	1 256 642
Sum	1 361 096	1 256 642

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	10 875	13 971
6490 Andre leiekostnader	0	3 769
Sum	10 875	17 740

Konto 6420 kostnaden gjelder Bevar Hms lisens 2020 og Promotion systems lisens/webhotell 2020.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	8 262	5 640
6525 IT utstyr	1 785	5 243
6540 Inventar	5 043	0
6543 Vaskerianlegg	55 919	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	921	4 407
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	18 628	38 709
6552 Driftsmateriell	18 909	9 058
6570 Arbeidstøy	2 063	5 478
6581 Programvare	0	439
Sum	111 529	68 974

Konto 6543 kr. 55 919,- er utskifting av vaskemaskin - leverandør Dsi Systemer AS.



Noter årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	51 512	16 150
6602 Vedlikehold VVS	826 604	590 982
6603 Vedlikehold elektro	152 633	163 701
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 688	0
6607 Vedlikehold bad	15 269	0
6611 Vedlikehold heiser	140 234	73 633
6613 Vedlikehold uteområder	1 015 684	7 746
6616 Vedlikehold vaskeri	18 113	19 563
6617 Vedlikehold brannvernustyr	5 863	6 145
6620 Vedlikehold utstyr	658	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	100 566	27 500
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	160 375	274 882
6642 Snekkerarbeid	0	200 801
6643 Glassarbeid/Vindu	8 750	4 375
6644 Fasade/balkonger	5 811 481	13 728 835
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	9 688
6646 Mur, betong og grunnarbeid	210	0
6648 Vedlikehold dører og porter	46 037	18 694
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	24 707
Sum	8 378 677	15 167 399

Konto 6602 er det bokført kostnader for rørfornyng og vedlikehold vvs. Kostnadene er fra leverandør Ekeberg Varme & Sanitær AS.
Konto 6603 er det i hovedsak bokført kostnader for legging av varmekabler gangvei, belysning og feilsøk kurs. Det er benyttet Ing. Morten Fure AS, Storm Elektro AS
Konto 6613 er kostnader for asfaltering fra Akershusgartneren AS og farshumper fra Witre AS samt bom fra Heras Norge AS.
Konto 6621 er det i hovedsak bokført kostnader til avtrekksvifter.
Konto 6641 er det kostnad for malerarbeid fra leverandør Lillestrøm Malerservice Seferi.
Konto 6644 er det bokført kostnader i forbindelse med balkongrehabilitering, plattinger og gjerde.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	10 802	10 610
Sum	10 802	10 610

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



Noter årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Note 11 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	47 349	35 460
6716 Honorarkostnader øvrige	0	7 926
6720 Juridisk honorar	1 238	21 469
6730 Teknisk honorar	156 819	450 381
Sum	205 405	515 235

Konto 6714 er det bokført kostnader for avdelingsregnskap, lønn&godtgjørelse, bruksovelating, godkjenning nye andelseiere, fakturering for baseleie og elbilplasser samt tilrettelegging generalforsamling.

Konto 6730 er det bokført kostnader i forbindelse med balkongprosjektet, zip screen og laderådgivning.

Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	11 679	7 062
7719 Møter, div. styret	6 559	10 132
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	250
7770 Betalingskostnader	2 168	6 065
7772 Omkostninger inkasso	0	4 816
7773 Omkostninger innkreving	3 200	9 322
7790 Andre kostnader	4 525	-3
7795 Husleietap	0	-1
Sum	28 130	37 643

Konto 7719 er mat til styremøter 2020.

Note 13 - Tap

Gamle fordringer som er vurdert til å bli tapsført i 2021.



Noter årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Note 14 - Varige driftsmidler

	Traktor	Garasjer	Tomter	Boligeiendom	El-anlegg for el-bil ladere	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	318 750	4 308 549	732 774	32 696 722	135 657	60 124
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	318 750	4 308 549	732 774	32 696 722	135 657	60 124
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	318 750	0	0	0	79 133	32 567
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	4 308 549	732 774	32 696 722	56 524	27 557
Årets avskrivninger :	18 685	0	0	0	13 566	6 012
Anskaffelsesår :	2010	1975	1975	1975	2015	2015
Antatt levetid i år :	10				10	10

	4stk el-bil ladere	Gulvvaskemask	Feiemaskin	Snøfreser	Gjestepark./con	Gjestepark./con 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	101 125	94 556	213 494	78 750	375 000	55 626
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	101 125	94 556	213 494	78 750	375 000	55 626
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 405	42 550	96 072	32 156	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	49 720	52 006	117 422	46 594	375 000	55 626
Årets avskrivninger :	10 112	9 456	21 349	7 875	0	0
Anskaffelsesår :	2015	2016	2016	2016	2016	2017
Antatt levetid i år :	10	10	10	10		

	Tørketrommel	Opplegg hybridbiler	Videoovervåkin garasje	Wille 365 Red.bærer	Uteområde	Infrastruktur ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	57 283	59 750	133 993	1 048 727	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	550 222	528 670
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	57 283	59 750	133 993	1 048 727	550 222	528 670
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 143	16 929	46 897	139 830	18 341	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 140	42 821	87 095	908 897	531 881	528 670
Årets avskrivninger :	11 456	5 975	26 798	104 873	18 341	0
Anskaffelsesår :	2017	2018	2019	2019	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	10	5	10	10	

	Ladebokser	Ladebokser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	35 980	511 840
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 980	511 840
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	300	25 592
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 680	486 248
Årets avskrivninger :	300	25 592
Anskaffelsesår :	2020	2020

89 Ospa Borettslag Org. nr. 950739681



Noter årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Note 14 - Varige driftsmidler

Antatt levetid i år : 10 10

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenr. 84899252.

Eiendom - Tomt
Boligtomt inkludert sameieandel kjøpt av Oslo kommune i 1986.

Eiendom - Parkeringsanlegg
Parkeringsanlegg viser til opprinnelig kostpris.

Eiendom - Boligbygg
Boligeiendom viser til opprinnelig kostpris for boligbygg oppført i 1977.

Opplysninger om boligselskapet
Boligselskapet er eier av tomten. Tomtens areal er 17 207,20 kvm.
G.nr.: 113 B.nr.: 25, 26 og 29 (15.978,8 kvm) & 29 (barnehagetomten 1.228,4 kvm). Byggeår: 1977.
I tillegg eier boligselskapet parkeringsanlegget P-1, dvs. gnr. 113, bnr. 28, men der har Brl Furua eie-/disp.rett over 1.033m² av utvendig parkeringsareal på baksiden av garasjehuset.



Noter årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1570 Andre kortsiktige fordringer	59 070	0
Sum	59 070	0

Fakturering innvendig solskjerming 2020 kr. 41 700, leie basestasjon 4 kvartal 2020 kr. 10 005,- og kontantoppgjør på vasketid samt nøkkel/portåpnere for des 2020. Innbetalingene kommer i 2021.



Noter årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering balkonger	Refinansiering
Lånenummer:	93727003183	93727003191
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018
Rentesats:	1.65 %	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	40 000 000	32 600 000
Lånesaldo 01.01:	35 500 000	29 988 780
Avdrag i perioden:	0	1 106 000
Opptak i perioden:	4 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	40 000 000	28 882 780
Saldo 5 år frem i tid:	36 699 510	22 658 898

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003183	1	710 059	710 059
	166	236 686	39 289 876
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003191	1	1 268 346	1 268 346
	1	248 722	248 722
	4	212 553	850 212
	5	197 698	988 490
	4	194 210	776 840
	8	192 661	1 541 288
	69	183 231	12 642 939
	5	165 857	829 285
	3	164 953	494 859
	6	161 853	971 118
	8	155 136	1 241 088
	12	150 163	1 801 956
	3	137 439	412 317
	26	131 239	3 412 214
	10	127 558	1 275 580
	1	127 557	127 557
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 93727003183 har første avdrag 30.09.2023 med kr 323 969	1	710 059	1 917
	166	236 686	639



Noter årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Langsiktig gjeld

Lån 9372.70.03191 i Handelsbanken ble tatt opp 26.04.18 i forbindelse med refinansiering. Lånet har flytende rente, 4 terminer i året og er planlagt innfridd i 2041.

Lån 9372.70.03183 i Handelsbanken ble tatt opp 03.07.18 i forbindelse med rehabilitering av balkonger. Lånet har flytende rente, 4 terminer i året og er avdragsfritt frem til 30.09.23. Lånet er planlagt innfridd i 2048.

Borettslaget har tatt høyde for avdrag fra og med 2023 gjennom en stegvis opptrapping av balkongtillegget.



Noter årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2912 Innskudd EI-bilplass	660 000	0
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	65 033	69 735
2985 Mellomregning finansieringsforetak	218 167	95 583
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	650
Sum	943 200	165 968

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	68 882 780
Innskuddskapital	8 615 800
Boligselskapets pantsikrede gjeld	77 498 580
Bokført verdi av pantsatt eiendom	39 229 222

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Bokført borettsinnskudd er kr. 8 615 800,-
Tinglyst borettsinnskudd er kr. 8 615 800,-



Noter årsregnskap 2020 Ospa Borettslag

Note 19 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16 700	0	16 700
Sum innskutt egenkapital	16 700	0	16 700
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-30 844 888	-3 443 750	-34 288 638
Sum opptjent egenkapital	-30 844 888	-3 443 750	-34 288 638
Sum egenkapital	-30 828 188	-3 443 750	-34 271 938

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.



Resultat og balanse med noter for Ospa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ospa Borettslag

Styreleder	Arnfinn Halderaker (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Cathrine Mikkeltorg (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Mats Endre Kaldvansvik (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Reidun Eilertsen (sign.)	12.04.2021
Styremedlem	Per Kristian Engebretsen (sign.)	12.04.2021



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 Ospa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ospa Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 443 750. 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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	Slavanger	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 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.

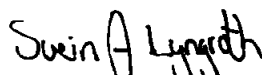
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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.

Oslo, 14. april 2021
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroen
Statsautorisert revisor