



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 285 772
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTENSJØ BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Werner Fjeld
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 092 437	2 102 085
Sum inntekter		2 092 437	2 102 085
Kostnader			
Lønnskostnad	2	49 063	49 063
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	21 237	21 237
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	1 734 523	1 515 570
Sum kostnader		1 804 824	1 585 871
Driftsresultat		287 613	516 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52	892
Sum finansinntekter		52	892
Annen rentekostnad		62 373	83 384
Sum finanskostnader		62 373	83 384
Netto finans		62 321	82 492
Ordinært resultat før skattekostnad		225 293	433 723
Ordinært resultat etter skattekostnad		225 293	433 723
Årsresultat		225 292	433 722
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		225 292	433 722
Sum overføringer og disponeringer		225 292	433 722



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	8 242 412	8 242 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	155 742	176 979
Sum varige driftsmidler		8 398 154	8 419 391
Sum anleggsmidler		8 398 153	8 419 391
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		55 753	7 022
Andre fordringer	12	766 486	405 982
Sum fordringer		822 239	413 004
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		622 966	594 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		622 966	594 634
Sum omløpsmidler		1 445 204	1 007 638
SUM EIENDELER		9 843 357	9 427 029
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 832 424	3 607 132



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		3 827 624	3 602 332
Sum egenkapital	13	3 832 424	3 607 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	3 307 733	3 643 767
Øvrig langsiktig gjeld		2 004 000	2 004 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 311 733	5 647 767
Sum langsiktig gjeld		5 311 733	5 647 767
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		698 865	164 760
Annen kortsiktig gjeld	15	335	7 370
Sum kortsiktig gjeld		699 200	172 130
Sum gjeld		6 010 933	5 819 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 843 357	9 427 029
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	5 311 733	5 647 767



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 400011

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 285 772
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTENSJØ BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Werner Fjeld
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 850 285 772
ØSTENSJØ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 092 437	2 102 085
Sum inntekter		2 092 437	2 102 085
Kostnader			
Lønnskostnad	2	49 063	49 063
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	21 237	21 237
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 734 523	1 515 570
Sum kostnader		1 804 824	1 585 871
Driftsresultat		287 613	516 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52	892
Sum finansinntekter		52	892
Annen rentekostnad		62 373	83 384
Sum finanskostnader		62 373	83 384
Netto finans		62 321	82 492
Ordinært resultat før skattekostnad		225 293	433 723
Ordinært resultat etter skattekostnad		225 293	433 723
Årsresultat		225 292	433 722
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		225 292	433 722
Sum overføringer og disponeringer		225 292	433 722



Organisasjonsnr: 850 285 772
ØSTENSJØ BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	8 242 412	8 242 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	155 742	176 979
Sum varige driftsmidler		8 398 154	8 419 391

Sum anleggsmidler **8 398 153** **8 419 391**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		55 753	7 022
Andre fordringer	12	766 486	405 982
Sum fordringer		822 239	413 004

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		622 966	594 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		622 966	594 634

Sum omløpsmidler **1 445 204** **1 007 638**

SUM EIENDELER **9 843 357** **9 427 029**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital **4 800** **4 800**

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		3 832 424	3 607 132
Sum opptjent egenkapital		3 827 624	3 602 332

Sum egenkapital **13** **3 832 424** **3 607 132**

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	3 307 733	3 643 767
Øvrig langsiktig gjeld		2 004 000	2 004 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 311 733	5 647 767
Sum langsiktig gjeld		5 311 733	5 647 767
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		698 865	164 760
Annen kortsiktig gjeld	15	335	7 370
Sum kortsiktig gjeld		699 200	172 130
Sum gjeld		6 010 933	5 819 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 843 357	9 427 029
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	5 311 733	5 647 767



Organisasjonsnr: 850 285 772
ØSTENSJØ BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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 2021 Østensjø Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	835 508	706 001
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	225 292	433 722
Tilbakeføring av avskrivning	21 237	21 237
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-336 034	-325 452
B. Årets endring disponible midler	-89 505	129 508
C. Disponible midler	746 004	835 508
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 445 204	1 007 638
Kortsiktig gjeld	-699 200	-172 130
C. Disponible midler	746 004	835 508

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



Resultatregnskap 2021 Østensjø Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 092 437	2 102 085	2 099 670	2 181 000
Sum leieinntekt		2 092 437	2 102 085	2 099 670	2 181 000
Annen inntekt					
Sum inntekt		2 092 437	2 102 085	2 099 670	2 181 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 063	6 063	6 000	6 000
Styrehonorar	2	43 000	43 000	43 000	43 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	21 237	21 237	21 000	21 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	64 792	36 644	57 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	5	181 892	173 913	201 000	196 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	501 468	495 460	500 000	517 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	22 157	15 149	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 497	12 932	16 000	16 000
Reparasjon og vedlikehold	9	226 146	55 849	177 001	177 001
Revisjonshonorar		5 609	5 480	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		142 204	138 873	142 000	147 000
Andre honorar	10	10 905	28 440	2 000	2 000
Kontorkostnad		10 686	7 470	8 000	9 500
TV/bredbånd		258 198	253 884	258 000	267 000
Kontingent og gaver		14 400	14 400	18 000	18 000
Forsikring		289 765	273 426	290 000	308 000
Andre kostnader	11	1 804	3 650	17 500	16 500
Sum kostnad		1 804 824	1 585 871	1 777 501	1 840 501
Driftsresultat		287 613	516 214	322 169	340 499
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		52	892	0	0
Rentekostnad		62 373	83 384	62 000	55 635
Netto finansposter		62 321	82 492	62 000	55 635
Årsresultat		225 292	433 722	260 169	284 864
Overført til/fra annen egenkapital		225 292	433 722	0	0
SUM OVERFØRINGER		225 292	433 722	0	0



Balanse 2021 Østensjø Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 209 968	1 209 968
Bygninger	3	7 032 444	7 032 444
Andre driftsmidler	3	155 742	176 979
Sum anleggsmidler		8 398 153	8 419 391
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		3 470	7 012
Kundefordringer		52 283	10
Andre kortsiktige fordringer	12	317 752	0
Forskuddsbetalte kostnader		448 734	405 982
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		622 966	594 634
Sum omløpsmidler		1 445 204	1 007 638
SUM EIENDELER		9 843 357	9 427 029



Balanse 2021 Østensjø Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 827 624	3 602 332
Sum opptjent egenkapital		3 827 624	3 602 332
Sum egenkapital	13	3 832 424	3 607 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	3 307 733	3 643 767
Borettsinnskudd		2 004 000	2 004 000
Sum langsiktig gjeld		5 311 733	5 647 767
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		698 865	164 760
Påløpne renter		335	348
Annen kortsiktig gjeld	15	0	7 022
Sum kortsiktig gjeld		699 200	172 130
Sum gjeld		6 010 933	5 819 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 843 357	9 427 029
Pantstillelser	16	5 311 733	5 647 767

Sted: _____ Dato: _____

Morten Werner Fjeld
Styreleder

Jens Høglund
Styremedlem

Kari Ngo-Aandal
Styremedlem

Lise Beate Vraalsen
Styremedlem

Ola Skjæveland
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 Østensjø 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 2021 Østensjø Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 618 560	1 608 288
3609 Leie parkering	66 500	66 025
3618 Leietillegg strøm	8 785	15 932
3650 Innkrevde felleskostn. renter	61 920	89 280
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	336 672	322 560
Sum	2 092 437	2 102 085

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	6 063	6 063
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	43 000	43 000
Sum	49 063	49 063

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Lekehus	Tomter	Boligeiendom	Infrastruktur elbilading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	105 000	1 209 968	7 032 444	212 375
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	105 000	1 209 968	7 032 444	212 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	105 000	0	0	56 633
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 209 968	7 032 444	155 742
Årets avskrivninger :	0	0	0	21 237
Anskaffelsesår :	2008	1986	1971	2019
Antatt levetid i år :	10			10

Borettslaget består av 48 andeler.
Eiendommen er oppført på gnr. 147, bnr. 192 i Oslo kommune. Eiertomt på 32 552 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisnr. SP586821.



Noter årsregnskap 2021 Østensjø Borettslag

Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	64 792	36 644
Sum	64 792	36 644

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.
På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, har strømkostnadene økt betydelig.
Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura.
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6360 Annet renhold	6 443	5 903
6362 Skadedyruttøddelse	25 290	22 704
6391 Snømåking/strøing/feiling	71 081	53 222
6392 Containerleie/tømming	17 160	18 654
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	61 918	73 431
Sum	181 892	173 913

Konto 6360 gjelder renhold av søppelbeholdere.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	501 468	495 460
Sum	501 468	495 460

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6400 Leie av maskiner	21 671	14 663
6420 Leie av datautstyr	486	486
Sum	22 157	15 149

Konto 6400 er leie av minigraver, kvistkutter og lift.
Konto 6420 er kjøp av domene.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	4 497	8 269
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 165
6552 Driftsmateriell	0	498
Sum	4 497	12 932

Konto 6500 gjelder i hovedsak kjøp av motorsag.



Noter årsregnskap 2021 Østensjø Borettslag

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	0	10 260
6613 Vedlikehold uteområder	223 964	45 094
6641 Malerarbeider	0	496
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	2 182	0
Sum	226 146	55 849

Konto 6613 gjelder arbeid med nye sandkasser. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 905	28 440
Sum	10 905	28 440

Konto 6714 gjelder i hovedsak viderefakturering av eiendomsskatt.

Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7720 Generalforsamling	0	1 951
7770 Betalingskostnader	963	1 072
7771 Andre gebyrer	88	0
7773 Omkostninger innkreving	753	626
7795 Husleietap	0	1
Sum	1 804	3 650

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	50 441	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	267 310	0
Sum	317 752	0

Konto 1570 gjelder dobbeltfakturering fra Telia. Tilgodehavende er tilbakebetalt i 2022.



Noter årsregnskap 2021 Østensjø Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	4 800	0	4 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 602 332	225 292	3 827 624
Sum opptjent egenkapital	3 602 332	225 292	3 827 624
Sum egenkapital	3 607 132	225 292	3 832 424

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12137719981
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.85 %
Beregnet innfridd:	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	4 200 000
Lånesaldo 01.01:	3 643 767
Avdrag i perioden:	336 034
Lånesaldo 31.12:	3 307 733
Saldo 5 år frem i tid:	1 543 620

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137719981	48	68 911	3 307 728

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	7 022
Sum	0	7 022



Noter årsregnskap 2021 Østensjø Borettslag

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2021

Bokført langsiktig gjeld	3 307 733
Innskuddskapital	2 004 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	5 311 733
Bokført verdi av pantsatt eiendom	8 242 412

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Østensjø Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østensjø Borettslag

Styreleder	Morten Werner Fjeld (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Kari Ngo-Aandal (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Lise Beate Vraalsen (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Ola Skjæveland (sign.)	26.04.2022
Varamedlem	Jørn Holen (sign.)	28.04.2022



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 Østensjø Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Østensjø Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 29. april 2022
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroen
Statsautorisert revisor