



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 012 897  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OPSAHLGÅRDEN 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: Linda Kristin Gulli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

### 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, 21.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 487 252	2 516 342
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 487 252</b>	<b>2 516 342</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	21 130	34 938
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	1 871 950	2 264 447
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 030 000</b>	<b>2 436 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>457 252</b>	<b>80 036</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 640	34 188
Annen finansinntekt	2	395	1 087
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 035</b>	<b>35 275</b>
Annen rentekostnad		200 853	249 260
Annen finanskostnad	2	3	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>200 856</b>	<b>249 260</b>
<b>Netto finans</b>		<b>166 821</b>	<b>213 985</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>290 431</b>	<b>-133 948</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>290 431</b>	<b>-133 948</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>290 431</b>	<b>-133 948</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 431	-133 948
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>290 431</b>	<b>-133 948</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 335 922	7 335 922
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 582 057	1 575 583
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 917 979</b>	<b>8 911 505</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 917 979</b>	<b>8 911 505</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 266	10 488
Andre fordringer	13	181 932	151 057
<b>Sum fordringer</b>		<b>184 198</b>	<b>161 545</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		72 411	442 588
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>72 411</b>	<b>442 588</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>256 608</b>	<b>604 132</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 174 587</b>	<b>9 515 638</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-3 941 058	-4 231 489



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 945 658</b>	<b>-4 236 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>-3 941 058</b>	<b>-4 231 489</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	11 428 692	11 902 635
Øvrig langsiktig gjeld		1 568 400	1 568 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 997 092</b>	<b>13 471 035</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 997 092</b>	<b>13 471 035</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		76 503	238 077
Skyldige offentlige avgifter		0	-8
Annen kortsiktig gjeld	16	42 051	38 022
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 554</b>	<b>276 091</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 115 645</b>	<b>13 747 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 174 587</b>	<b>9 515 638</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	12 997 092	13 471 035



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 399995

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 012 897  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OPSAHLGÅRDEN 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: Linda Kristin Gulli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

#### 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: 950 012 897  
OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 487 252	2 516 342
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 487 252</b>	<b>2 516 342</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	21 130	34 938
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 871 950	2 264 447
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 030 000</b>	<b>2 436 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>457 252</b>	<b>80 036</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 640	34 188
Annen finansinntekt	2	395	1 087
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 035</b>	<b>35 275</b>
Annen rentekostnad		200 853	249 260
Annen finanskostnad	2	3	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>200 856</b>	<b>249 260</b>
<b>Netto finans</b>		<b>166 821</b>	<b>213 985</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>290 431</b>	<b>-133 948</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>290 431</b>	<b>-133 948</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>290 431</b>	<b>-133 948</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 431	-133 948
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>290 431</b>	<b>-133 948</b>



Organisasjonsnr: 950 012 897  
OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### 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	4	1 582 057	1 575 583
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 917 979</b>	<b>8 911 505</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 917 979</b>	<b>8 911 505</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		2 266	10 488
Andre fordringer	13	181 932	151 057
<b>Sum fordringer</b>		<b>184 198</b>	<b>161 545</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		72 411	442 588
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>72 411</b>	<b>442 588</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>256 608</b>	<b>604 132</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 174 587</b>	<b>9 515 638</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
---------------------------------	--	--------------	--------------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-3 941 058	-4 231 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 945 658</b>	<b>-4 236 089</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-3 941 058</b>	<b>-4 231 489</b>
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	11 428 692	11 902 635
Øvrig langsiktig gjeld		1 568 400	1 568 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 997 092</b>	<b>13 471 035</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 997 092</b>	<b>13 471 035</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		76 503	238 077
Skyldige offentlige avgifter		0	-8
Annen kortsiktig gjeld	16	42 051	38 022
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 554</b>	<b>276 091</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 115 645</b>	<b>13 747 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 174 587</b>	<b>9 515 638</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	12 997 092	13 471 035



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 2021 Opsahlgården Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>328 041</b>	<b>106 348</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	290 431	-133 948
Tilbakeføring av avskrivning	21 130	34 938
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-473 944	346 534
Endringer i andre langsiktige poster	-27 603	-25 830
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-189 987</b>	<b>221 693</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>138 054</b>	<b>328 041</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	256 608	604 132
Kortsiktig gjeld	-118 554	-276 091
<b>C. Disponible midler</b>	<b>138 054</b>	<b>328 041</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Opsahlgården Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 211 363	2 239 578	2 213 124	2 419 880
Leie forretningslokaler	1	248 677	252 020	283 000	274 275
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 460 040</b>	<b>2 491 598</b>	<b>2 496 124</b>	<b>2 694 155</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	27 212	24 744	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>27 212</b>	<b>24 744</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 487 252</b>	<b>2 516 342</b>	<b>2 496 124</b>	<b>2 694 155</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	16 920	16 920	16 920	16 920
Styrehonorar	3	120 000	120 000	120 000	120 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	21 130	34 938	28 476	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	347 581	228 122	250 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	6	316 624	294 155	299 500	315 500
Kommunale avgifter/renovasjon	7	418 415	441 317	450 000	414 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	5 426	6 521	6 000	6 900
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	4 432	6 597	8 000	7 500
Reparasjon og vedlikehold	10	207 842	584 740	412 000	228 000
Revisjonshonorar		5 537	5 409	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		128 568	125 556	128 000	133 000
Andre honorar	11	22 565	79 831	2 000	3 000
Kontorkostnad		1 048	0	2 220	2 000
TV/bredbånd		115 632	200 763	115 632	130 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	515	1 000	500
Kontingent og gaver		15 450	13 200	14 000	14 000
Forsikring		276 372	263 202	282 500	293 000
Andre kostnader	12	6 458	14 519	9 000	10 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 030 000</b>	<b>2 436 305</b>	<b>2 150 748</b>	<b>2 000 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>457 252</b>	<b>80 036</b>	<b>345 376</b>	<b>693 835</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		33 640	34 188	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	395	1 087	0	0
Rentekostnad		200 853	249 260	198 842	190 066
Andel av rentekostnad i sameie	2	3	0	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>166 821</b>	<b>213 985</b>	<b>198 842</b>	<b>190 066</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>290 431</b>	<b>-133 948</b>	<b>146 534</b>	<b>503 769</b>
Overført til/fra annen egenkapital		290 431	-133 948	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>290 431</b>	<b>-133 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Opsahlgården Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	268 515	268 515
Bygninger	4	7 067 407	7 067 407
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 582 057	1 554 453
Andre driftsmidler	4	0	21 130
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 917 979</b>	<b>8 911 505</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		2 266	10 488
Andre kortsiktige fordringer	13	12 694	11 250
Forskuddsbetalte kostnader		169 238	139 807
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		72 411	442 588
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>256 608</b>	<b>604 132</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 174 587</b>	<b>9 515 638</b>



## Balanse 2021 Opsahlgården Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		4 600	4 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-3 945 658	-4 236 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 945 658</b>	<b>-4 236 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-3 941 058</b>	<b>-4 231 489</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	11 428 692	11 902 635
Borettssinnskudd		1 568 400	1 568 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 997 092</b>	<b>13 471 035</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	6 025
Leverandørgjeld		76 503	238 077
Skyldig off. myndigheter		0	-8
Påløpne renter		1 121	1 103
Annen kortsiktig gjeld	16	40 930	30 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 554</b>	<b>276 091</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 115 645</b>	<b>13 747 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 174 587</b>	<b>9 515 638</b>
Pantstillelser	17	12 997 092	13 471 035

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Linda Kristin Gulli  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Camilla Røed Seljeseth  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Knut Landa  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Line Iren Bye  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Eivind Giske  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 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 2021 Opsahlgården Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 415 930	1 383 360
3617 Leieinntekter diverse I	600	600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	120 888	189 888
3650 Innkrevde felleskostn. renter	197 234	257 802
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	476 711	407 928
3605 Leie forretningslokaler	248 677	252 020
<b>Sum</b>	<b>2 460 040</b>	<b>2 491 598</b>

### Note 2 - Andeler i driftssameie

	2021	2020
3987 Netto overskudd driftssameie	27 212	24 744
8056 Andre finansinntekter i sameie	395	1 087
8175 Andel finanskostnader i sameie	3	0
<b>Sum</b>	<b>-27 603</b>	<b>-25 830</b>

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

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	120 000	120 000
<b>Sum</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>

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



## Noter årsregnskap 2021 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
Årets avskrivninger :	0	0	21 130	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

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	347 581	228 122
<b>Sum</b>	<b>347 581</b>	<b>228 122</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnad 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 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	204 319	201 153
6360 Annet renhold	613	388
6361 Fast renhold	54 930	53 500
6362 Skadedyrutryddelse	8 885	8 609
6364 Matteleie	12 978	12 388
6391 Snømaking/strøing/feiling	0	-3 931
6392 Containerleie/tømming	24 652	23 593
6393 Blomsterfjord, klipping av gress/hekk	10 248	-1 544
<b>Sum</b>	<b>316 624</b>	<b>294 155</b>



## Noter årsregnskap 2021 Opsahlgården Borettslag

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	418 415	441 317
<b>Sum</b>	<b>418 415</b>	<b>441 317</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 426	6 521
<b>Sum</b>	<b>5 426</b>	<b>6 521</b>

Gjelder Bevar/HMS, registrert domene og hjemmeside.

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	0	559
6540 Inventar	357	1 032
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 750	2 134
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 325	2 015
6552 Driftsmateriell	0	857
<b>Sum</b>	<b>4 432</b>	<b>6 597</b>

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	113 866	47 481
6602 Vedlikehold VVS	17 004	3 024
6603 Vedlikehold elektro	23 831	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	91 434
6617 Vedlikehold brannvernustyr	32 764	172 187
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 575	0
6643 Glassarbeid/Vindu	15 915	0
6644 Fasade/balkonger	888	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	270 614
<b>Sum</b>	<b>207 842</b>	<b>584 740</b>

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

### Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 854	1 831
6730 Teknisk honorar	17 711	78 000
<b>Sum</b>	<b>22 565</b>	<b>79 831</b>

Konto 6714 gjelder avtale om administrative oppgaver og kostnad ved viderefakturering eiendomsskatt.  
Konto 6730 gjelder befaringsinspeksjon.



Noter årsregnskap 2021 Opsahlgården Borettslag

**Note 12 - Andre kostnader**

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	3 068	-4 490
7719 Møter, div. styret	1 721	0
7770 Betalingskostnader	1 025	1 965
7771 Andre gebyrer	0	7 500
7772 Omkostninger inkasso	0	8 400
7773 Omkostninger innkreving	645	1 150
7790 Andre kostnader	-9	-5
7792 Øredifferanse	8	0
7795 Husleietap	0	-1
<b>Sum</b>	<b>6 458</b>	<b>14 519</b>

**Note 13 - Andre kortsiktige fordringer**

	2021	2020
1530 Forskuddsbet.leie Utleiemeglern	11 250	11 250
1542 Mellomregning finansieringsforetak	1 444	0
<b>Sum</b>	<b>12 694</b>	<b>11 250</b>



## Noter årsregnskap 2021 Opsahlgården Borettslag

### Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 600</b>	<b>0</b>	<b>4 600</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 236 089	290 431	-3 945 658
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 236 089</b>	<b>290 431</b>	<b>-3 945 658</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 231 489</b>	<b>290 431</b>	<b>-3 941 058</b>

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 2021 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:	1.79 %	1.79 %
Rentesats:	30.06.2040	30.03.2043
Beregnet innfridd:	4 900 000	7 650 000
Opprinnelig lånebeløp:	4 847 621	7 055 014
Lånesaldo 01.01:	211 236	262 708
Avdrag i perioden:	<b>4 636 386</b>	<b>6 792 306</b>
Lånesaldo 31.12:	3 542 186	5 435 707
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	272 849	272 849
	1	255 781	255 781
	1	255 134	255 134
	2	211 311	422 622
	1	206 886	206 886
	1	195 742	195 742
	2	171 378	342 756
	1	169 026	169 026
	1	164 477	164 477
	1	160 178	160 178
	2	153 512	307 024
	1	151 328	151 328
	3	144 720	434 160
	8	137 998	1 103 984
	5	135 702	678 510
	4	133 574	534 296
	2	129 150	258 300
	2	122 486	244 972
	1	120 188	120 188
	1	102 324	102 324
	1	100 026	100 026
	2	86 866	173 732
	2	69 000	138 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362549098	1	186 093	186 093
	1	177 733	177 733
	1	174 451	174 451
	1	174 010	174 010
	2	144 121	288 242
	1	141 104	141 104
	1	133 503	133 503
	2	116 886	233 772



Noter årsregnskap 2021 Opsahlgården Borettslag

Langsiktig gjeld

1	115 282	115 282
1	112 179	112 179
1	109 247	109 247
2	104 701	209 402
1	103 211	103 211
3	98 704	296 112
7	94 120	658 840
5	92 553	462 765
1	91 604	91 604
3	91 102	273 306
2	88 086	176 172
2	83 540	167 080
1	81 972	81 972
1	69 789	69 789
1	68 222	68 222
2	59 246	118 492
2	6 902	13 804

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



Noter årsregnskap 2021 Opsahlgården Borettslag

**Note 16 - Annen kortsiktig gjeld**

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	40 930	22 723
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	8 172
<b>Sum</b>	<b>40 930</b>	<b>30 894</b>

**Note 17 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	11 428 692
Innskuddskapital	1 568 400
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>12 997 092</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>7 335 923</b>

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



Resultat og balanse med noter for Opsahlgården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Opsahlgården Borettslag**

Styreleder	Linda Kristin Gulli (sign.)	03.05.2022
Styremedlem	Line Iren Bye (sign.)	20.04.2022
Styremedlem	Camilla Røed Seljeseth (sign.)	20.04.2022
Styremedlem	Eivind Giske (sign.)	20.04.2022
Styremedlem	Knut Landa (sign.)	20.04.2022



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://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 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, 3. mai 2022  
KPMG

Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor