



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 415 101  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OPSAHL TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Storgata 13  
1850 MYSEN

### 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: Marianne Eklund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 433 059	2 357 487
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 433 059</b>	<b>2 357 486</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		952 410	864 106
<b>Sum kostnader</b>		<b>952 410</b>	<b>864 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 480 648</b>	<b>1 493 381</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 138	8 133
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 138</b>	<b>8 133</b>
Annen rentekostnad		71 002	87 450
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 002</b>	<b>87 450</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-62 864</b>	<b>-79 317</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 417 785</b>	<b>1 414 064</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 417 785</b>	<b>1 414 064</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 417 785</b>	<b>1 414 064</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 417 785	1 414 064
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 417 785</b>	<b>1 414 064</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 861 692	45 861 692
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>45 861 692</b>	<b>45 861 692</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		201 475	200 930
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>201 475</b>	<b>200 930</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 063 167</b>	<b>46 062 622</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 373	27 505
Andre fordringer		212 946	32 773
<b>Sum fordringer</b>		<b>221 319</b>	<b>60 278</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		369 420	402 851
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>369 420</b>	<b>402 851</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>590 739</b>	<b>463 129</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 653 906</b>	<b>46 525 751</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 200	2 200



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 794 650	11 376 866
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 794 650</b>	<b>11 376 866</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 796 850</b>	<b>11 379 066</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		201 475	200 930
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>201 475</b>	<b>200 930</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 929 771	3 102 786
Øvrig langsiktig gjeld		30 548 716	31 793 483
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 478 487</b>	<b>34 896 269</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 478 488</b>	<b>34 896 269</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		171 689	38 522
Annen kortsiktig gjeld		5 404	10 964
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 093</b>	<b>49 486</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 857 056</b>	<b>35 146 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 653 906</b>	<b>46 525 751</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 265933

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 415 101  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OPSAHL TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Storgata 13  
1850 MYSEN

**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: Marianne Eklund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2021



Organisasjonsnr: 982 415 101  
OPSAHL TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 433 059	2 357 487
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 433 059</b>	<b>2 357 486</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		952 410	864 106
<b>Sum kostnader</b>		<b>952 410</b>	<b>864 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 480 648</b>	<b>1 493 381</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 138	8 133
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 138</b>	<b>8 133</b>
Annen rentekostnad		71 002	87 450
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 002</b>	<b>87 450</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-62 864</b>	<b>-79 317</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 417 785</b>	<b>1 414 064</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 417 785</b>	<b>1 414 064</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 417 785</b>	<b>1 414 064</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 417 785	1 414 064
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 417 785</b>	<b>1 414 064</b>



Organisasjonsnr: 982 415 101  
OPSAHL TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		45 861 692	45 861 692
-------------------------	--	------------	------------

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

Sum finansielle		201 475	200 930
-----------------	--	---------	---------

anleggsmidler

Sum anleggsmidler		46 063 167	46 062 622
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

		8 373	27 505
--	--	-------	--------

Andre fordringer

		212 946	32 773
--	--	---------	--------

Sum fordringer

		221 319	60 278
--	--	---------	--------

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

		369 420	402 851
--	--	---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende		369 420	402 851
-----------------------	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER		46 653 906	46 525 751
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital

		2 200	2 200
--	--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital

		2 200	2 200
--	--	-------	-------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

		12 794 650	11 376 866
--	--	------------	------------

Sum opptjent egenkapital

		12 794 650	11 376 866
--	--	------------	------------

Sum egenkapital

		12 796 850	11 379 066
--	--	------------	------------



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Andre avsetninger for forpliktelse	201 475	200 930
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>	<b>201 475</b>	<b>200 930</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 929 771	3 102 786
Øvrig langsiktig gjeld	30 548 716	31 793 483
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>33 478 487</b>	<b>34 896 269</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>33 478 488</b>	<b>34 896 269</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	171 689	38 522
Annen kortsiktig gjeld	5 404	10 964
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>177 093</b>	<b>49 486</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>33 857 056</b>	<b>35 146 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>46 653 906</b>	<b>46 525 751</b>



Organisasjonsnr: 982 415 101  
OPSAHL TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

2

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



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	944 380	949 678	929 280	968 880
Andel renter	70 775	87 755	90 000	55 000
Andel avdrag	173 137	161 468	164 000	181 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	1 244 767	1 158 586	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 433 059</b>	<b>2 357 486</b>	<b>1 183 280</b>	<b>1 204 880</b>
<b>Kostnader</b>				
Revisjonshonorar	4 413	4 413	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	54 780	53 072	55 000	56 100
Konsulent tjenester	13 090	12 336	13 000	13 100
Kontingenter	8 410	9 119	9 000	9 000
Drift og vedlikehold	390 272	269 140	323 000	375 180
Vedlikeholdsavsetninger	545	1 337	0	0
Forsikringer	70 270	57 000	59 500	74 000
Kommunale avgifter	216 979	140 408	160 000	272 000
Eiendomsskatt	0	111 018	112 000	0
Energi/fyring	93 787	89 043	52 000	52 000
Kabel-TV og bredbånd	84 219	102 651	108 000	96 500
Andre driftskostnader	15 645	14 569	12 500	16 500
<b>Sum kostnader</b>	<b>952 410</b>	<b>864 106</b>	<b>909 000</b>	<b>969 380</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 480 648</b>	<b>1 493 381</b>	<b>274 280</b>	<b>235 500</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	8 138	8 133	500	500
Rentekostnader	71 002	87 450	90 000	55 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-62 864</b>	<b>-79 317</b>	<b>-89 500</b>	<b>-54 500</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1 417 785</b>	<b>1 414 064</b>	<b>184 780</b>	<b>181 000</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	1 417 785	1 414 064	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>1 417 785</b>	<b>1 414 064</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**BALANSE**

	<b>Balanse 31.12.20</b>	<b>Balanse 31.12.19</b>
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Bygninger	45 861 692	45 861 692
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Øremerkede bankinnskudd	201 475	200 930
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>46 063 167</b>	<b>46 062 622</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	8 373	27 505
Kortsiktige fordringer	16 273	0
Forskuddsbetalte kostnader	196 673	32 773
Bank	369 420	402 851
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>590 739</b>	<b>463 129</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>46 653 906</b>	<b>46 525 751</b>

730 Opsahl Terrasse Borettslag



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	2 200	2 200
Opptjent egenkapital	12 794 650	11 376 866
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12 796 850</b>	<b>11 379 066</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>		
Vedlikeholdsfond	201 475	200 930
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>	<b>201 475</b>	<b>200 930</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>		
IN-gjeld	21 083 716	22 328 483
Pantelån	2 929 771	3 102 786
Borettsinnskudd	9 465 000	9 465 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>33 478 488</b>	<b>34 896 269</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	641	3 667
Leverandørgjeld	171 689	38 522
Annen kortsiktig gjeld	4 763	7 297
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>177 093</b>	<b>49 486</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>33 857 056</b>	<b>35 146 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>46 653 906</b>	<b>46 525 751</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20  
Opsahl Terrasse Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marianne Eklund  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Elsebeth T. Ekre  
Styremedlem 1

\_\_\_\_\_  
Jon Revhaug  
Styremedlem 2

**730 Opsahl Terrasse Borettslag**



## Opsahl Terrasse Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Marianne Eklund	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Jon Revhaug	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Elsebeth Ekre	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

	: Ingar Karlsen	(valgt for 1 år i 2020)
	: Finn Pedersen	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

	: Marianne Eklund	som delegat
	: Jon Revhaug	som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Opsahl Terrasse Borettslag ble stiftet 06.09.2000 og har organisasjonsnummer 982 415 101.

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [982415101@bori.no](mailto:982415101@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

730 Opsahl Terrasse Borettslag, 982415101.

Postboks 2719

7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 22 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adressene Rugdeveien 18 og 20

Eiendommen har gnr 157, bnr 418 og 382 i Indre Østfold kommune.



- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

- På grunn av manglende oppfølging etter tidligere kontroller av gassanlegget er det i 2020 blitt utført omfattende utbedringer av mangler.
- Årlig gjennomgang av alarmanlegget.
- Innhentet manglende rømningsplan.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt en rekke møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Forkjøpsrett
- Utbedring mangler gassanlegg  
Manglene besto blant annet av:
  - Eventuelle lekkasjer blir nå luftet ut fra gasskap til friluft på alle terrasser.
  - Det er utført dreneringsarbeid rundt utendørs gasstank.
  - Rømningsplan for bygg nr 18 og 20 er innhentet.
  - Styret har sammen med Askim & Mysen Rør fått utarbeidet en perm som omhandler nødvendig informasjon vedrørende gassanleggetGodkjenning er nå mottatt fra Isovalor ADK kontroll.
- Kontroll av gasspeiser. Behov for utskiftning av tre brennplater.
- Årlig gjennomgang av alarmanlegget.
- Heiskontroll utført i henhold til serviceavtale.
- Brannsikket skap er anskaffet og plassert i rom for sikringsskap i nr. 20. Alle papirer fra prosjektering av bygg og frem til dags dato er innhentet fra Bori Lillestrøm og arkivert i dette skapet.
- Gressplener ble sådd på nytt på forsommeren.
- Innhenting av prisoverslag på maling av vinduer. Planlagt utført i løpet av 2021.
- 3-fas strømkontakter er montert i store garasjer.
- Ny stoppkran montert i garasjeanlegg i nr 18



- På grunn av koronasituasjonen ble årets dugnad arrangert i små grupper og de vanlige dugnadsoppgavene ble utført.
- Styret kontaktet Telia/Get på grunn av gjentakende problemer med bortfall av signaler. Dette resulterte i en måneds fratrekk i abonnementsavgiften.
- Gjennomgang av budsjett for 2021.
- Godkjenning av nye eiere og leietakere.
- Renovasjon: Indre Østfold Renovasjon kontaktet for flere søppelbeholdere. Borettslaget har hatt utfordringer med kildesortering og vi har derfor laget og hengt opp veiledende plakater.
- Dørautomatikk er montert inn til garasjeanlegg i nr 18

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

## **5. REGNSKAPET FOR 2020**

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 1.480.648,- og et positivt årsresultat på kr 1.417.785,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 413.646,-. I tillegg har borettslaget øremerket vedlikeholdsfond på kr 201.475,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er tidligere foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021**

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2021.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.



*Vedlikehold*

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:  
Det er avsatt midler til maling av en del av vinduene i 2021.

*Forsikringer:*

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

*Kommunale avgifter*

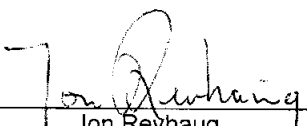
De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020.

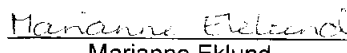
*Finanskostnader*

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.  
Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Mysen, 17.03.2021

  
Jon Revhaug  
styremedlem

  
Marianne Eklund  
styreleder

  
Elsebeth Ekre  
styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	944 380	949 678	929 280	968 880
Andel renter		70 775	87 755	90 000	55 000
Andel avdrag		173 137	161 468	164 000	181 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	11	1 244 767	1 158 586	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 433 059</b>	<b>2 357 486</b>	<b>1 183 280</b>	<b>1 204 880</b>
<b>Kostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	4 413	4 413	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		54 780	53 072	55 000	56 100
Konsulenttjenester	3	13 090	12 336	13 000	13 100
Kontingenter		8 410	9 119	9 000	9 000
Drift og vedlikehold	4	390 272	269 140	323 000	375 180
Vedlikeholdsavsetninger		545	1 337	0	0
Forsikringer		70 270	57 000	59 500	74 000
Kommunale avgifter		216 979	140 408	160 000	272 000
Eiendomsskatt		0	111 018	112 000	0
Energi/fyring	5	93 787	89 043	52 000	52 000
Kabel-TV og bredbånd	6	84 219	102 651	108 000	96 500
Andre driftskostnader	7	15 645	14 569	12 500	16 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>952 410</b>	<b>864 106</b>	<b>909 000</b>	<b>969 380</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 480 648</b>	<b>1 493 381</b>	<b>274 280</b>	<b>235 500</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		8 138	8 133	500	500
Rentekostnader		71 002	87 450	90 000	55 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-62 864</b>	<b>-79 317</b>	<b>-89 500</b>	<b>-54 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 417 785</b>	<b>1 414 064</b>	<b>184 780</b>	<b>181 000</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	10	1 417 785	1 414 064	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 417 785</b>	<b>1 414 064</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13	45 861 692	45 861 692
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		201 475	200 930
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 063 167</b>	<b>46 062 622</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		8 373	27 505
Kortsiktige fordringer		16 273	0
Forskuddsbetalte kostnader		196 673	32 773
Bank		369 420	402 851
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>590 739</b>	<b>463 129</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 653 906</b>	<b>46 525 751</b>

730 Opsahl Terrasse Borettslag



**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	2 200	2 200
Opptjent egenkapital	10	12 794 650	11 376 866
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 796 850</b>	<b>11 379 066</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsfond		201 475	200 930
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>201 475</b>	<b>200 930</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	11, 13	21 083 716	22 328 483
Pantelån	11, 13	2 929 771	3 102 786
Borettsinnskudd	12, 13	9 465 000	9 465 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 478 488</b>	<b>34 896 269</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		641	3 667
Leverandørgjeld		171 689	38 522
Annen kortsiktig gjeld		4 763	7 297
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 093</b>	<b>49 486</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 857 056</b>	<b>35 146 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 653 906</b>	<b>46 525 751</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 13

Lillestrøm 31.12.20

Opsahl Terrasse Borettslag

Sted: Hysen, dato: 17/3-21

Marianne Eklund  
Marianne Eklund  
Styreleder

Eisebeth T. Ekre  
Eisebeth T. Ekre  
Styremedlem 1

Jon Revhaug  
Jon Revhaug  
Styremedlem 2

**730 Opsahl Terrasse Borettslag**



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	929 280	929 280
Varme / brensel	15 100	20 398
<b>Sum</b>	<b>944 380</b>	<b>949 678</b>

### Note 2 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 413	4 413
<b>Sum</b>	<b>4 413</b>	<b>4 413</b>



## NOTER

### Note 3 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Andre forvaltningstjenester	13 090	12 336
<b>Sum</b>	<b>13 090</b>	<b>12 336</b>

### Note 4 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	505	18 311
Vedlikehold VVS	3 373	0
Vedlikehold elektro	19 682	0
Vedlikehold utvendige anlegg	35 170	2 997
Heiskostnader	36 113	48 802
Vedlikehold garasjer	0	44 070
Vedlikehold fyringsanlegg	189 074	16 527
Vedlikehold ventilasjon	0	26 971
Brannsikring	18 022	18 872
Vaktmestertjenester	44 478	52 359
Renholdstjenester	34 293	29 856
Snøbrøyting/strøing/feiing	9 563	10 375
<b>Sum</b>	<b>390 272</b>	<b>269 140</b>

### Note 5 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	28 820	50 954
Biovarme, fjernvarme, gass	64 967	38 089
<b>Sum</b>	<b>93 787</b>	<b>89 043</b>

### Note 6 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	84 219	102 651
<b>Sum</b>	<b>84 219</b>	<b>102 651</b>



## NOTER

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	200	400
Lyspærer, sikringer m.m.	3 175	3 698
Leie maskiner	625	0
Verktøy og redskaper	508	0
Kontorrekvisita	292	0
Generalforsamling/årsmøte	4 927	6 838
Gaver	0	340
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 903	2 478
Velferdskostnader	3 015	815
<b>Sum</b>	<b>15 645</b>	<b>14 569</b>

### Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 861 692
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 861 692
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 861 692

Antatt levetid i år :

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## NOTER

### Note 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	22	100	2200

### Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>11 376 866</b>	<b>9 962 802</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 417 785	1 414 064
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>12 794 650</b>	<b>11 376 866</b>

### Note 11 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	61168028228	61168030834
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2005	2005
Rentesats:	1.90 %	1.90 %
Beregnet innfridd:	31.03.2035	31.03.2035
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>18 200 000</b>	<b>18 200 000</b>
Lånesaldo 01.01:	1 393 664	1 709 122
Avdrag i perioden:	77 532	95 483
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 316 132</b>	<b>1 613 639</b>
Saldo 5 år frem i tid:	894 217	1 096 353
Andelssaldo 01.01:	11 288 677	11 039 806
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	628 009	616 757
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>10 660 668</b>	<b>10 423 049</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>11 976 800</b>	<b>12 036 688</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.



### NOTER

#### Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

#### Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	33 478 488	34 896 269
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	45 861 692	45 861 692
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	45 865 000	45 865 000

#### Note 14 - Disponible midler

	2020	2019
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>413 643</b>	<b>319 207</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 417 785	1 414 064
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	545	1 337
Avdrag langsiktig gjeld	-173 015	-161 042
Nedskrivning IN-gjeld	-1 244 767	-1 158 586
Endringer i andre langsiktige poster	-545	-1 337
B. Årets endringer disponible midler	3	94 436
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>413 646</b>	<b>413 643</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	590 739	463 129
- Kortsiktig gjeld	177 093	49 486
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>413 646</b>	<b>413 643</b>



Til generalforsamlingen i Opsahl Terrasse Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Opsahl Terrasse Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 417 785. 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 budsjetttall 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

#### **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.

Lillestrøm, 20. mars 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT