



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 739 681
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OSPA 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: Arnfinn Halderaker
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

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, 18.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	12 582 497	12 267 306
Sum inntekter		12 582 497	12 267 306
Kostnader			
Lønnskostnad	3	934 506	966 736
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	336 421	280 390
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	7 518 260	13 150 901
Sum kostnader		8 789 189	14 398 028
Driftsresultat		3 793 308	-2 130 723
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 456	86 581
Sum finansinntekter		74 456	86 581
Annen rentekostnad		1 127 742	1 399 609
Sum finanskostnader		1 127 742	1 399 609
Netto finans		1 053 286	1 313 028
Ordinært resultat før skattekostnad		2 740 024	-3 443 749
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 740 024	-3 443 749
Årsresultat		2 740 023	-3 443 750
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 740 023	-3 443 750
Sum overføringer og disponeringer		2 740 023	-3 443 750



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	39 442 409	39 229 223
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 773 235	1 928 704
Sum varige driftsmidler		41 215 644	41 157 927
Sum anleggsmidler		41 215 643	41 157 926
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		157 468	264 340
Andre fordringer	13,14	338 438	291 208
Sum fordringer		495 906	555 548
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 834 576	3 330 357
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 834 576	3 330 357
Sum omløpsmidler		5 330 482	3 885 905
SUM EIENDELER		46 546 125	45 043 831
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		16 700	16 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-31 531 915	-34 271 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-31 548 615	-34 288 638
Sum egenkapital	15	-31 531 915	-34 271 938
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	67 682 285	68 882 780
Øvrig langsiktig gjeld		8 615 800	8 615 800
Sum annen langsiktig gjeld		76 298 085	77 498 580
Sum langsiktig gjeld		76 298 085	77 498 580
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		672 963	762 281
Skyldige offentlige avgifter		40 305	40 788
Annen kortsiktig gjeld	17	1 066 687	1 014 121
Sum kortsiktig gjeld		1 779 956	1 817 190
Sum gjeld		78 078 041	79 315 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 546 125	45 043 831
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	76 298 085	77 498 580



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 430991

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 739 681
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OSPA 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: Arnfinn Halderaker
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 950 739 681
OSPA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	12 582 497	12 267 306
Sum inntekter		12 582 497	12 267 306
Kostnader			
Lønnskostnad	3	934 506	966 736
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	336 421	280 390
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	7 518 260	13 150 901
Sum kostnader		8 789 189	14 398 028
Driftsresultat		3 793 308	-2 130 723
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 456	86 581
Sum finansinntekter		74 456	86 581
Annen rentekostnad		1 127 742	1 399 609
Sum finanskostnader		1 127 742	1 399 609
Netto finans		1 053 286	1 313 028
Ordinært resultat før skattekostnad		2 740 024	-3 443 749
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 740 024	-3 443 749
Årsresultat		2 740 023	-3 443 750
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 740 023	-3 443 750
Sum overføringer og disponeringer		2 740 023	-3 443 750



Organisasjonsnr: 950 739 681
OSPA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	39 442 409	39 229 223
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 773 235	1 928 704
Sum varige driftsmidler		41 215 644	41 157 927

Sum anleggsmidler		41 215 643	41 157 926
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		157 468	264 340
Andre fordringer	13,14	338 438	291 208
Sum fordringer		495 906	555 548

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 834 576	3 330 357
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 834 576	3 330 357

Sum omløpsmidler		5 330 482	3 885 905
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		46 546 125	45 043 831
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-31 531 915	-34 271 938
Sum opptjent egenkapital		-31 548 615	-34 288 638

Sum egenkapital	15	-31 531 915	-34 271 938
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	67 682 285	68 882 780
Øvrig langsiktig gjeld		8 615 800	8 615 800
Sum annen langsiktig gjeld		76 298 085	77 498 580
Sum langsiktig gjeld		76 298 085	77 498 580
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		672 963	762 281
Skyldige offentlige avgifter		40 305	40 788
Annen kortsiktig gjeld	17	1 066 687	1 014 121
Sum kortsiktig gjeld		1 779 956	1 817 190
Sum gjeld		78 078 041	79 315 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 546 125	45 043 831
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	76 298 085	77 498 580



Organisasjonsnr: 950 739 681
OSPA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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 Ospa Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 068 715	3 464 788
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 740 023	-3 443 750
Tilbakeføring av avskrivning	336 421	280 390
Kjøp / salg anleggsmidler	-394 138	-1 626 712
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 200 495	3 394 000
B. Årets endring disponible midler	1 481 811	-1 396 073
C. Disponible midler	3 550 526	2 068 715
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 330 482	3 885 905
Kortsiktig gjeld	-1 779 956	-1 817 190
C. Disponible midler	3 550 526	2 068 715

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



Resultatregnskap 2021 Ospa Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 433 555	12 050 737	12 023 440	12 783 000
Sum leieinntekt		12 433 555	12 050 737	12 023 440	12 783 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	148 942	216 569	79 000	224 000
Sum annen inntekt		148 942	216 569	79 000	224 000
Sum inntekt		12 582 497	12 267 306	12 102 440	13 007 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	657 006	666 766	728 000	737 000
Styrehonorar	3	277 500	299 970	280 000	280 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	336 421	280 390	211 000	376 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	1 541 543	796 061	850 001	1 300 000
Kostnad eiendom/lokale	6	609 941	520 625	624 000	597 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 380 611	1 361 096	1 377 000	1 425 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	10 875	10 875	21 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	42 782	111 529	133 000	133 000
Reparasjon og vedlikehold	10	1 950 130	8 378 677	2 426 000	5 412 000
Revisjonshonorar		11 059	10 802	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		311 213	303 921	310 000	312 000
Andre honorar	11	52 539	205 405	125 000	150 000
Kontorkostnad		34 044	17 608	30 000	46 000
TV/bredbånd		819 274	738 146	793 000	860 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		17 129	10 525	20 000	22 000
Salg og reklamekostnad		1 500	1 469	1 000	1 000
Kontingent og gaver		62 851	52 800	60 000	65 000
Forsikring		579 870	548 734	583 000	638 000
Eiendomsskatt		54 498	54 498	60 000	65 000
Andre kostnader	12	38 401	28 130	101 000	111 000
Sum kostnad		8 789 189	14 398 028	8 745 001	12 563 000
Driftsresultat		3 793 308	-2 130 723	3 357 439	444 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		74 456	86 581	50 000	50 000
Rentekostnad		1 127 742	1 399 609	1 263 000	1 069 000
Netto finansposter		1 053 286	1 313 028	1 213 000	1 019 000
Årsresultat		2 740 023	-3 443 750	2 144 439	-575 000
Overført til/fra annen egenkapital		2 740 023	-3 443 750	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 740 023	-3 443 750	0	0



Balanse 2021 Ospa Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 163 401	1 163 401
Bygninger	4	32 696 722	32 696 722
Påkostninger	4	796 878	528 670
Garasjer	4	4 308 549	4 308 549
Andre fellesanlegg	4	476 859	531 881
Andre driftsmidler	4	1 773 235	1 928 704
Sum anleggsmidler		41 215 643	41 157 926
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		128 925	250 270
Kundefordringer		28 543	14 070
Andre kortsiktige fordringer	14	83 835	59 070
Forskuddsbetalte kostnader		260 611	238 146
Avsetting tap	13	-6 008	-6 008
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 834 576	3 330 357
Sum omløpsmidler		5 330 482	3 885 905
SUM EIENDELER		46 546 125	45 043 831



Balanse 2021 Ospa Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		16 700	16 700
Sum innskutt egenkapital		16 700	16 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-31 548 615	-34 288 638
Sum opptjent egenkapital		-31 548 615	-34 288 638
Sum egenkapital	15	-31 531 915	-34 271 938
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	67 682 285	68 882 780
Borettssinskudd		8 615 800	8 615 800
Sum langsiktig gjeld		76 298 085	77 498 580
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		73 970	64 710
Leverandørgjeld		672 963	762 281
Skyldig off. myndigheter		40 305	40 788
Påløpne renter		6 824	6 211
Annen kortsiktig gjeld	17	985 893	943 200
Sum kortsiktig gjeld		1 779 956	1 817 190
Sum gjeld		78 078 041	79 315 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 546 125	45 043 831
Pantstillelser	18	76 298 085	77 498 580

Sted: _____

Dato: _____

Arnfinn Halderaker
Styreleder_____
Per Kristian Engebretsen
Styremedlem_____
Stein Robert Røssaak
Styremedlem_____
Reidun Eilertsen
Styremedlem_____
Mats Endre Kaldvansvik
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 Ospa Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

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

Varige driftsmidler

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

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

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2021 Ospa Borettslag

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 851 233	1 595 815	1 369 000	1 752 000
Sum leieinntekt		1 851 233	1 595 815	1 369 000	1 752 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	20 051	126 500	10 000	20 000
Sum annen inntekt		20 051	126 500	10 000	20 000
Sum inntekt		1 871 284	1 722 315	1 379 000	1 772 000
KOSTNAD					
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	140 508	102 473	70 000	180 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	308 555	116 544	1	0
Kostnad eiendom/lokale	6	0	0	15 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	19 241	0	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	10	234 104	14 429	20 000	3 150 000
Andre honorar	11	15 815	9 338	5 000	5 000
Kontorkostnad		1 508	331	0	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	10 000	10 000
Forsikring		22 180	22 180	24 000	26 000
Eiendomsskatt		54 498	54 498	0	0
Sum kostnad		796 409	319 793	159 001	3 401 000
Driftsresultat		1 074 876	1 402 522	1 219 999	-1 629 000
Årsresultat		1 074 876	1 402 522	1 219 999	-1 629 000



Noter årsregnskap 2021 Ospa Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 130 892	7 130 892
3609 Leie parkering	1 645 350	1 551 100
3614 Varmtvannstillegg	340 380	340 380
3617 Leie basestasjon	37 616	36 520
3618 Leietillegg strøm	205 883	44 715
3622 Leietillegg balkonger	1 216 800	997 100
3650 Innkrevde felleskostn. renter	465 186	639 000
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 204 008	1 123 590
3690 Vasketillegg	187 440	187 440
Sum	12 433 555	12 050 737

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3955 Fellesvaskeri	72 091	81 319
3957 Nøkkelsalg	26 851	34 600
3990 Andre driftsinntekter	0	650
3992 Etableringsgebyr El-bilplass	50 000	100 000
Sum	148 942	216 569



Noter årsregnskap 2021 Ospa Borettslag

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	433 108	433 853
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	20 923
5129 Annen lønn fra lønssystemet	0	48 900
5150 Påløpne feriepenger	61 934	72 026
5260 Gruppeliv innberetning fra lønssystemet	3 946	5 496
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-3 946	-5 496
5360 Honorarer fra lønssystemet	0	-48 900
5400 Arbeidsgiveravgift	106 419	95 814
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	8 733	10 156
5424 AFP pensjon	13 388	7 179
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	0	1 218
5600 Gruppelivsforsikring	534	6 340
5753 Tjenestepensjon OTP	30 003	22 764
5830 Refusjon feriepenger fra lønssystemet	0	-3 926
5840 Aga grl feriepenger (db) - fra lønssystemet	0	3 926
5841 Aga grl feriepenger	0	-3 926
5990 Andre personalkostnader	2 887	420
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	277 500	299 970
Sum	934 506	966 736

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



Noter årsregnskap 2021 Ospa Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

	Traktor	Garasjer	Tomter	Boligeiendom	El-anlegg for el-bil ladere	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	318 750	4 308 549	732 774	32 696 722	135 657	60 124
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	318 750	4 308 549	732 774	32 696 722	135 657	60 124
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	318 750	0	0	0	92 699	38 579
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	4 308 549	732 774	32 696 722	42 958	21 545
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	13 566	6 012
Anskaffelsesår :	2010	1975	1975	1975	2015	2015
Antatt levetid i år :	10				10	10

	4stk el-bil ladere	Gulvvaskemask	Feiemaskin	Snøfreser	Gjestepark./con	Gjestepark./con 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	101 125	94 556	213 494	78 750	375 000	55 626
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	101 125	94 556	213 494	78 750	375 000	55 626
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	61 517	52 005	117 421	40 031	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 608	42 551	96 073	38 719	375 000	55 626
Årets avskrivninger :	10 112	9 456	21 349	7 875	0	0
Anskaffelsesår :	2015	2016	2016	2016	2016	2017
Antatt levetid i år :	10	10	10	10		

	Tørketrommel	Opplegg hybridbiler	Videoovervåkin garasje	Wille 365 Red.bærer	Uteområde	Infrastruktur ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	57 283	59 750	133 993	1 048 727	550 222	528 670
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	57 283	59 750	133 993	1 048 727	550 222	528 670
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	50 599	22 904	73 696	244 703	73 363	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 683	36 846	60 297	804 024	476 859	528 670
Årets avskrivninger :	11 456	5 975	26 798	104 873	55 022	0
Anskaffelsesår :	2017	2018	2019	2019	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	10	5	10	10	

	Ladebokser	Ladebokser	El-anlegg for el-bil ladere	El-anlegg for el-bil ladere	El-anlegg for el-bil ladere	El-anlegg for el-bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 980	511 840	0	0	0	0
Årets tilgang :	0	0	17 990	17 990	35 980	53 970
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 980	511 840	17 990	17 990	35 980	53 970
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	3 898	76 776	1 499	1 499	2 099	4 048
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 082	435 064	16 491	16 491	33 881	49 922
Årets avskrivninger :	3 598	51 184	1 499	1 499	2 099	4 048

89 Ospa Borettslag Org. nr. 950739681



Noter årsregnskap 2021 Ospa Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

Anskaffelsesår :	2020	2020	2021	2021	2021	2021
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10	10

	Infrastruktur ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	268 208
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	268 208
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	268 208
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	

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

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

Eiendom - Parkeringsanlegg
Parkeringsanlegg viser til opprinnelig kostpris.

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

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



Noter årsregnskap 2021 Ospa Borettslag

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	1 541 543	796 061
Sum	1 541 543	796 061

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

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 desemberfaktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 635
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	2 678	2 678
6340 Heisalarm	2 006	17 800
6360 Annet renhold	173 702	169 592
6361 Fast renhold	219 124	211 080
6362 Skadedyrtryddelse	37 230	21 577
6390 Andre driftskostnader	18 385	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	11 875	11 875
6392 Containerleie/tømming	106 415	71 246
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	38 527	12 143
Sum	609 941	520 625

Konto 6360 gjelder kostnader til fasadevasking utvendig, renhold restavfallbrønn og ekstra vask av oppganger samt gulvbehandlign m/vaskerier og heiser. Kostnadene utgjør kr. 154 421.
Resterende beløp gjelder fra leverandøren Staples Solutions Norway.

Konto 6390 gjelder kostnad til flaggstang.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	1 380 611	1 361 096
Sum	1 380 611	1 361 096



Noter årsregnskap 2021 Ospa Borettslag

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	10 875	10 875
Sum	10 875	10 875

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	2 900	8 262
6525 IT utstyr	0	1 785
6540 Inventar	3 001	5 043
6543 Vaskerianlegg	0	55 919
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	392	921
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	28 947	18 628
6552 Driftsmateriell	5 521	18 909
6570 Arbeidstøy	2 021	2 063
Sum	42 782	111 529

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	423 653	51 512
6602 Vedlikehold VVS	337 799	826 604
6603 Vedlikehold elektro	86 360	152 633
6605 Vedlikehold fellesanlegg	103 338	4 688
6607 Vedlikehold bad	0	15 269
6610 Andre vaktmestertjenester	14 408	0
6611 Vedlikehold heiser	58 452	140 234
6613 Vedlikehold uteområder	14 922	1 015 684
6616 Vedlikehold vaskeri	16 959	18 113
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 301	5 863
6620 Vedlikehold utstyr	0	658
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	130 365	100 566
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	557 577	160 375
6642 Snekkerarbeid	4 161	0
6643 Glassarbeid/Vindu	12 420	8 750
6644 Fasade/balkonger	30 784	5 811 481
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	210
6648 Vedlikehold dører og porter	152 629	46 037
Sum	1 950 130	8 378 677

Konto 6601 gjelder kostnader for lapping av belegg fra Oslo Epoxybelegg, fuktskade fra Mycoteam og Ekeberg Varme & sanitær AS sjekk støy i kraner.

Konto 6602 gjelder ostnader for utskifting av sluk og vannopplegg Kostnadene er fra leverandør Ekeberg Varme & Sanitær AS.

Konto 6603 er det i hovedsak bokført kostnader for belysning. Det er benyttet Ing. Morten Fure AS, Sønnico AS.

Konto 6605 er de vesentligste kostnader for garasjevask fra Ren Service AS samt reparasjon av porter fra Kone AS.

Konto 6611 er kostnader for sikkerhetskontroll og servicekontrakt heis fra leverandør Kone AS.

Konto 6621 gjelder avtrekksvifter, vedlikehold kjøleanlegg porttelefon og byttet anlegg samt byttet itv anlegg 1 kamera som var ødelagt.

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



Noter årsregnskap 2021 Ospa Borettslag

Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	39 110	47 349
6720 Juridisk honorar	5 555	1 238
6730 Teknisk honorar	0	156 819
6750 Vakthold	7 875	0
Sum	52 539	205 405

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

Konto 6720 er kostnaden for regler dyrehold.

Konto 6750 gjelder P - service AS 2021 for digital parkering.

Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	4 309	11 679
7719 Møter, div. styret	4 666	6 559
7740 Kurs for tillitsvalgte	500	0
7770 Betalingskostnader	2 761	2 168
7773 Omkostninger innkreving	26 196	3 200
7790 Andre kostnader	-6	4 525
7795 Husleietap	-24	0
Sum	38 401	28 130

Konto 7719 er mat til styremøter 2021.

Note 13 - Tap

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

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	83 835	59 070
Sum	83 835	59 070

Konto 1570 gjelder basestasjon 4 kvartal 2021 kr. 11 880, kontantoppgjør på vasketid samt nøkkel/portåpnere for desember 2021 kr. 7 178, Teletorg for desember 2021 og Circle K perioden august - nov 2021. Innbetalingene kommer i 2022.



Noter årsregnskap 2021 Ospa Borettslag

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16 700	0	16 700
Sum innskutt egenkapital	16 700	0	16 700
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-34 288 638	2 740 023	-31 548 615
Sum opptjent egenkapital	-34 288 638	2 740 023	-31 548 615
Sum egenkapital	-34 271 938	2 740 023	-31 531 915

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 Ospa Borettslag

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering balkonger	Refinansiering
Lånenummer:	93727003183	93727003191
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018
Rentesats:	1.84 %	1.84 %
Beregnet innfridd:	30.06.2060	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	40 000 000	32 600 000
Lånesaldo 01.01:	40 000 000	28 882 780
Avdrag i perioden:	0	1 200 495
Lånesaldo 31.12:	40 000 000	27 682 285
Saldo 5 år frem i tid:	37 395 821	21 560 172

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003183	1	710 059	710 059
	166	236 686	39 289 876
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003191	1	1 215 628	1 215 628
	1	238 384	238 384
	4	203 718	814 872
	5	189 481	947 405
	4	186 138	744 552
	8	184 653	1 477 224
	69	175 615	12 117 435
	5	158 963	794 815
	3	158 097	474 291
	6	155 126	930 756
	8	148 688	1 189 504
	12	143 922	1 727 064
	3	131 727	395 181
	26	125 784	3 270 384
	11	122 256	1 344 816
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 93727003183 har første avdrag 30.09.2023 med kr 179 778	1	710 059	1 064
	166	236 686	355



Noter årsregnskap 2021 Ospa Borettslag

Langsiktig gjeld

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

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

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



Noter årsregnskap 2021 Ospa Borettslag

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2912 Innskudd EI-bilplass	840 000	660 000
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	61 934	65 033
2985 Mellomregning finansieringsforetak	83 959	218 167
Sum	985 893	943 200

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	67 682 285
Innskuddskapital	8 615 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	76 298 085
Bokført verdi av pantsatt eiendom	39 442 408

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



Resultat og balanse med noter for Ospa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ospa Borettslag

Styreleder	Arnfinn Halderaker (sign.)	12.05.2022
Styremedlem	Mats Endre Kaldvansvik (sign.)	12.05.2022
Styremedlem	Stein Robert Røssaak (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Per Kristian Engebretsen (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Reidun Eilertsen (sign.)	27.04.2022



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 Ospa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ospa 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, 13. mai 2022
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor