



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 970 926
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THERESESGT 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Liv Berntzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 339 319	1 286 136
Sum inntekter		1 189 679	1 114 438
Kostnader			
Lønnskostnad	3	34 230	34 000
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	777 610	743 860
Sum kostnader		811 840	777 860
Driftsresultat		527 480	508 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 929	13 106
Sum finansinntekter		21 929	13 106
Annen rentekostnad		269 938	188 556
Sum finanskostnader		269 938	188 556
Netto finans		248 009	175 450
Ordinært resultat før skattekostnad		279 470	332 826
Ordinært resultat etter skattekostnad		279 470	332 826
Årsresultat		279 470	332 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		279 470	332 826
Sum overføringer og disponeringer		279 470	332 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	11 655 298	11 655 298
Sum varige driftsmidler		11 655 298	11 655 298
Sum anleggsmidler		11 655 298	11 655 298
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 311	6 784
Andre fordringer	12	70 377	59 429
Sum fordringer		75 688	66 213
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		741 480	444 199
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		741 480	444 199
Sum omløpsmidler		817 168	510 412
SUM EIENDELER		12 472 466	12 165 710
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 881 832	-7 161 302
Sum opptjent egenkapital		-6 883 832	-7 163 302



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	13	-6 881 832	-7 161 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	10 145 615	9 897 995
Øvrig langsiktig gjeld	14	9 063 643	9 213 283
Sum annen langsiktig gjeld		19 209 258	19 111 278
Sum langsiktig gjeld		19 209 258	19 111 278
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 614	127 553
Annen kortsiktig gjeld	15	120 426	88 182
Sum kortsiktig gjeld		145 040	215 735
Sum gjeld		19 354 298	19 327 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 472 466	12 165 710
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	19 209 258	19 111 278



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 583550

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 970 926
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THERESSEGT 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Liv Berntzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 17.07.2023



Organisasjonsnr: 981 970 926
THERESESGT 23 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 339 319	1 286 136
Sum inntekter		1 189 679	1 114 438
Kostnader			
Lønnskostnad	3	34 230	34 000
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	777 610	743 860
Sum kostnader		811 840	777 860
Driftsresultat		527 480	508 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 929	13 106
Sum finansinntekter		21 929	13 106
Annen rentekostnad		269 938	188 556
Sum finanskostnader		269 938	188 556
Netto finans		248 009	175 450
Ordinært resultat før skattekostnad		279 470	332 826
Ordinært resultat etter skattekostnad		279 470	332 826
Årsresultat		279 470	332 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		279 470	332 826
Sum overføringer og disponeringer		279 470	332 826



Øvrig langsiktig gjeld	14	9 063 643	9 213 283
Sum annen langsiktig gjeld		19 209 258	19 111 278
Sum langsiktig gjeld		19 209 258	19 111 278
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 614	127 553
Annen kortsiktig gjeld	15	120 426	88 182
Sum kortsiktig gjeld		145 040	215 735
Sum gjeld		19 354 298	19 327 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 472 466	12 165 710
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	19 209 258	19 111 278



Organisasjonsnr: 981 970 926
THERESESGT 23 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Theresesgate 23 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Theresesgate 23 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

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

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



Uavhengig revisors beretning - Theresesgate 23 Borettslag

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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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.

Sandefjord, 2. juni 2023
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2022 Theresesgt 23 borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	294 678	404 573
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	279 470	332 826
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	247 620	-271 023
Endringer i andre langsiktige poster	-149 640	-171 698
B. Årets endring disponible midler	377 450	-109 895
C. Disponible midler	672 128	294 678
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	5 311	6 784
Andre kortsiktige fordringer	287	432
Andre forskuddsbet. kostnader	70 090	58 997
Bank IN betalinger	15	15
Driftskonto	741 465	444 184
Leverandører	-24 614	-127 553
Skyldig styrehonorar	-102 430	-68 200
Påløpne renter langsiktig gjeld	-2 196	-1 058
IN konto betalinger	-15	-15
Påløpte energikostnader	-15 785	-14 882
Forskudd / overdekning	0	-4 027
Disponible midler	672 128	294 678

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



Resultatregnskap 2022 Theresesgt 23 borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 188 179	1 114 068	1 183 000	1 230 681
Sum leieinntekt		1 188 179	1 114 068	1 183 000	1 230 681
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 500	370	0	0
Sum annen inntekt		1 500	370	0	0
Sum inntekt		1 189 679	1 114 438	1 183 000	1 230 681
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	0	0	2 000	2 000
Styrehonorar	3	34 230	34 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	135 134	120 726	95 000	110 000
Kostnad eiendom/lokale	6	11 335	10 944	15 000	13 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	148 035	142 496	147 000	170 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	47 813	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	8 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	9	147 566	207 183	122 000	350 500
Revisjonshonorar		4 745	4 598	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		73 613	70 986	74 000	75 700
Andre honorar	10	7 000	9 664	8 000	0
TV/bredbånd		60 312	53 618	54 000	57 000
Forsikring		139 107	121 745	128 000	161 600
Andre kostnader	11	2 950	1 900	0	2 000
Sum kostnad		811 840	777 860	688 000	979 800
Driftsresultat før IN		377 839	336 577	495 000	250 881
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		149 640	171 698	0	0
Driftsresultat etter IN		527 480	508 275	495 000	250 881
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		21 929	13 106	0	0
Rentekostnad		269 938	188 556	182 000	373 000
Netto finansposter		248 009	175 450	182 000	373 000
Årsresultat		279 470	332 826	313 000	-122 119
Overført til/fra annen egenkapital		279 470	332 826	0	0
SUM OVERFØRINGER		279 470	332 826	0	0



Balanse 2022 Theresesgt 23 borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	10 276 594	10 276 594
Påkostninger	4	1 378 704	1 378 704
Sum anleggsmidler		11 655 298	11 655 298
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 311	6 784
Andre kortsiktige fordringer	12	287	432
Forskuddsbetalte kostnader		70 090	58 997
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		741 480	444 199
Sum omløpsmidler		817 168	510 412
SUM EIENDELER		12 472 466	12 165 710



Balanse 2022 Theresesgt 23 borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 883 832	-7 163 302
Sum opptjent egenkapital		-6 883 832	-7 163 302
Sum egenkapital	13	-6 881 832	-7 161 302
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	10 145 615	9 897 995
Borettsinnskudd		2 391 196	2 391 196
IN nedbetalt fellesgjeld	14	6 672 447	6 822 087
Sum langsiktig gjeld		19 209 258	19 111 278
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 027
Leverandørgjeld		24 614	127 553
Påløpne renter		2 196	1 058
Annen kortsiktig gjeld	15	118 230	83 097
Sum kortsiktig gjeld		145 040	215 735
Sum gjeld		19 354 298	19 327 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 472 466	12 165 710
Pantstillelser	16	19 209 258	19 111 278
Sted: _____	Dato: _____		

Liv Berntzen
Styreleder

Nicholaes Zander Ranvik
Styremedlem

Anne Elisabeth Heggehagen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Theresesgt 23 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Theresesgt 23 borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	637 194	612 708
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	122 412	117 852
3619 Dugnadstillegg	24 000	24 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	218 003	143 903
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	186 570	215 605
Sum	1 188 179	1 114 068

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3957 Nøkkelsalg	1 500	370
Sum	1 500	370

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	34 230	34 000
Sum	34 230	34 000

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Balkonger	Balkongdør
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 276 594	689 353	689 351
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 276 594	689 353	689 351
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 276 594	689 353	689 351
Anskaffelsesår :	2000	2012	2012
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 20 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 216, b.nr 227 i Oslo kommune. Eiertomt på 400 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom gjensidige forsikring, polise nr.78237372.



Noter årsregnskap 2022 Theresesgt 23 borettslag

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	135 134	120 726
Sum	135 134	120 726

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6362 Skadedyrutryddelse	8 510	8 236
6392 Containerleie/tømming	2 825	2 708
Sum	11 335	10 944

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	148 035	142 496
Sum	148 035	142 496

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	47 813	0
Sum	47 813	0

Konto 6400 gjelder leie av stillas.

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6603 Vedlikehold elektro	9 869	51 855
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 348	7 213
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6644 Fasade/balkonger	3 500	82 125
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	94 463	54 718
6648 Vedlikehold dører og porter	9 637	11 273
6663 Vedlikehold ventilasjon	2 750	0
Sum	147 566	207 183

Konto 6645 gjelder reparasjon av tak.

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



Noter årsregnskap 2022 Theresesgt 23 borettslag

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 000	9 664
Sum	7 000	9 664

Andre honorar gjelder IN-avtale.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	989	984
7772 Omkostninger inkasso	0	86
7773 Omkostninger innkreving	241	214
7790 Andre kostnader	1 500	585
7795 Husleietap	220	31
Sum	2 950	1 900

Konto 7790 gjelder miljøgebyr.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	287	432
Sum	287	432

Konto 1570 gjelder opptjente renter for 2022.



Noter årsregnskap 2022 Theresesgt 23 borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 163 302	279 470	-6 883 832
Sum opptjent egenkapital	-7 163 302	279 470	-6 883 832
Sum egenkapital	-7 161 302	279 470	-6 881 832

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven 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.



Noter årsregnskap 2022 Theresesgt 23 borettslag

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:		Balkonglån	
Lånenummer:	16362674739	12119071028	12111702924
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2012	2007
Rentesats:	3.95 %	3.95 %	3.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045	30.12.2041	30.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	1 500 000	18 200 000
Lånesaldo 01.01:	483 582	1 126 518	8 287 894
Avdrag i perioden:	28 246	42 342	181 792
Opptak i perioden:	500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	955 337	1 084 176	8 106 102
Saldo 5 år frem i tid:	810 608	876 329	7 282 506
Andelssaldo 01.01:	0	0	6 822 087
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	149 640
Andelssaldo 31.12:	0	0	6 672 447
Sum pantegjeld for lån:	955 337	1 084 176	14 778 549

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111702924	1	962 298	962 298
	2	831 258	1 662 516
	1	828 042	828 042
	3	742 826	2 228 478
	1	724 336	724 336
	1	505 669	505 669
	1	487 178	487 178
	1	423 914	423 914
	1	283 668	283 668
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119071028	12	90 348	1 084 176
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362674739	1	62 362	62 362
	1	62 206	62 206
	3	58 439	175 317
	2	53 735	107 470
	1	53 528	53 528
	4	48 019	192 076
	1	46 824	46 824
	1	39 600	39 600
	3	39 262	117 786
	1	33 987	33 987
	1	32 688	32 688
	1	31 493	31 493



Noter årsregnskap 2022 Theresesgt 23 borettslag

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Theresesgt 23 borettslag

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2931 Skyldig styrehonorar	102 430	68 200
2937 Påløpte energikostnader	15 785	14 882
2997 IN konto betalinger	15	15
Sum	118 230	83 097

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	16 818 062
Innskuddskapital	2 391 196
Boligselskapets pantsikrede gjeld	19 209 258
Bokført verdi av pantsatt eiendom	11 655 298

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2 375 002.



Resultat og balanse med noter for Theresesgt 23 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Theresesgt 23 borettslag

Styreleder	Liv Berntzen (sign.)	26.05.2023
Styremedlem	Anne Elisabeth Heggehagen (sign.)	22.05.2023
Styremedlem	Nicholaes Zander Ranvik (sign.)	26.05.2023