



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 04.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 707 193	1 507 614
Sum inntekter		1 599 369	1 396 145
Kostnader			
Lønnskostnad	3	34 230	68 720
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9	1 484 563	2 279 937
Sum kostnader		1 518 793	2 348 656
Driftsresultat		188 399	-841 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 212	44 376
Sum finansinntekter		35 212	44 376
Annen rentekostnad		628 086	528 885
Sum finanskostnader		628 086	528 885
Netto finans		592 874	484 509
Ordinært resultat før skattekostnad		-404 474	-1 325 552
Ordinært resultat etter skattekostnad		-404 474	-1 325 552
Årsresultat		-404 474	-1 325 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-404 475	-1 325 551
Sum overføringer og disponeringer		-404 475	-1 325 551



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		15 092	19 794
Andre fordringer		96 354	83 910
Sum fordringer		111 446	103 704
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 215 849	341 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 215 849	341 508
Sum omløpsmidler		1 327 295	445 213
SUM EIENDELER		12 982 593	12 100 511
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 611 858	-8 207 383
Sum opptjent egenkapital		-8 613 858	-8 209 383



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	10	-8 611 858	-8 207 383
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	11 829 174	10 858 541
Øvrig langsiktig gjeld	11	9 374 350	9 332 174
Sum annen langsiktig gjeld		21 203 524	20 190 715
Sum langsiktig gjeld		21 203 524	20 190 715
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		298 013	5 071
Skyldige offentlige avgifter		0	57 905
Annen kortsiktig gjeld		92 914	54 202
Sum kortsiktig gjeld		390 927	117 179
Sum gjeld		21 594 451	20 307 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 982 593	12 100 511
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	21 203 524	20 190 715



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 612628

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 02.07.2025



Organisasjonsnr: 981 970 926
THERESESGT 23 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 707 193	1 507 614
Sum inntekter		1 599 369	1 396 145
Kostnader			
Lønnskostnad	3	34 230	68 720
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 484 563	2 279 937
Sum kostnader		1 518 793	2 348 656
Driftsresultat		188 399	-841 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 212	44 376
Sum finansinntekter		35 212	44 376
Annen rentekostnad		628 086	528 885
Sum finanskostnader		628 086	528 885
Netto finans		592 874	484 509
Ordinært resultat før skattekostnad		-404 474	-1 325 552
Ordinært resultat etter skattekostnad		-404 474	-1 325 552
Årsresultat		-404 474	-1 325 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-404 475	-1 325 551
Sum overføringer og disponeringer		-404 475	-1 325 551



Øvrig langsiktig gjeld	11	9 374 350	9 332 174
Sum annen langsiktig gjeld		21 203 524	20 190 715
Sum langsiktig gjeld		21 203 524	20 190 715
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		298 013	5 071
Skyldige offentlige avgifter		0	57 905
Annen kortsiktig gjeld		92 914	54 202
Sum kortsiktig gjeld		390 927	117 179
Sum gjeld		21 594 451	20 307 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 982 593	12 100 511
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	21 203 524	20 190 715



Organisasjonsnr: 981 970 926
THERESESGT 23 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Theresesgt 23 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Theresesgt 23 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 avviklet.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo DokumentnrøkkeID: GWJA7-YTSHP-BROID-FA5HF-4G23W-C77AR



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrøkket: GWAJ7-YTSHF-BROID-FA5HF-4G23W-C77AR



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-10 11:22:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GWJA7-YTSHP-BR0ID-FA3HF-4G23WC77AR

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024 Theresesgt 23 borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	328 034	672 128
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-404 475	-1 325 551
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	970 633	712 926
Endringer i andre langsiktige poster	42 176	268 531
B. Årets endring disponible midler	608 334	-344 094
C. Disponible midler	936 368	328 034
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 327 295	445 213
Kortsiktig gjeld	-390 927	-117 179
C. Disponible midler	936 368	328 034

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



Resultatregnskap 2024 Theresesgt 23 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 598 999	1 395 775	1 665 863	1 723 777
Sum leieinntekt		1 598 999	1 395 775	1 665 863	1 723 777
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	370	370	0	0
Sum annen inntekt		370	370	0	0
Sum inntekt		1 599 369	1 396 145	1 665 863	1 723 777
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 230	16 920	2 000	4 200
Styreonorar	3	30 000	51 800	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		110 744	144 423	165 000	165 000
Kostnad eiendom/lokale	5	16 019	38 622	19 000	38 500
Kommunale avgifter/renovasjon		203 599	173 325	202 000	233 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 613	2 161	2 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	778 782	1 587 742	111 500	111 900
Revisjonshonorar		5 310	5 071	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		79 837	75 747	80 000	83 000
Andre honorar	8	11 951	10 438	7 000	8 000
TV/bredbånd		79 070	74 995	73 000	82 000
Forsikring		184 387	162 602	177 000	215 000
Andre kostnader	9	13 251	4 811	2 000	3 000
Sum kostnad		1 518 793	2 348 656	876 000	980 500
Driftsresultat før IN		80 575	-952 511	789 863	743 277
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		107 824	111 469	0	0
Driftsresultat etter IN		188 399	-841 043	789 863	743 277
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 212	44 376	0	0
Rentekostnad		628 086	528 885	578 000	594 780
Netto finansposter		592 874	484 509	578 000	594 780
Årsresultat		-404 475	-1 325 551	211 863	148 497
Overført til/fra annen egenkapital		-404 475	-1 325 551	0	0
SUM OVERFØRINGER		-404 475	-1 325 551	0	0



Balanse 2024 Theresesgt 23 borettslag

	Note	2024	2023
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		15 092	19 794
Andre kortsiktige fordringer		11 378	1 132
Forskuddsbetalte kostnader		84 976	82 778
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 215 849	341 508
Sum omløpsmidler		1 327 295	445 213
SUM EIENDELER		12 982 593	12 100 511



Balanse 2024 Theresesgt 23 borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 613 858	-8 209 383
Sum opptjent egenkapital		-8 613 858	-8 209 383
Sum egenkapital	10	-8 611 858	-8 207 383
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 829 174	10 858 541
Borettsinnskudd		2 391 196	2 391 196
IN nedbetalt fellesgjeld	11	6 983 154	6 940 978
Sum langsiktig gjeld		21 203 524	20 190 715
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		298 013	5 071
Skyldig off. myndigheter		0	57 905
Påløpne renter		13 942	4 937
Annen kortsiktig gjeld		78 972	49 265
Sum kortsiktig gjeld		390 927	117 179
Sum gjeld		21 594 451	20 307 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 982 593	12 100 511
Pantstillelser	12	21 203 524	20 190 715
Sted: _____	Dato: _____		

Liv Berntzen
Styreleder

Nicholaes Zander Ranvik
Styremedlem

Anne Elisabeth Heggehagen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2024 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 oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger 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 2024 Theresesgt 23 borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	858 876	722 345
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	4 163
3619 Dugnadstillegg	24 000	4 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	541 434	472 328
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	174 688	192 138
Sum	1 598 999	1 395 775

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	370	370
Sum	370	370

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	0	16 920
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	4 230	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	0	120 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	30 000	-68 200
Sum	34 230	68 720

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 2024 Theresesgt 23 borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	0	416
6362 Skadedyrtryddelse	9 096	8 780
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 994	19 125
6392 Containerleie/tømming	2 840	7 540
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	2 089	2 761
Sum	16 019	38 622

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 613	1 295
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	50
6552 Driftsmateriell	0	816
Sum	1 613	2 161

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	1 112 641
6617 Vedlikehold brannvernustyr	8 079	208 604
6619 Dugnadsutbetaling	0	25 800
6630 Egenandel forsikring	10 000	-10 000
6641 Malerarbeider	2 765	161 998
6644 Fasade/balkonger	687 938	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	70 000	14 636
6648 Vedlikehold dører og porter	0	74 063
Sum	778 782	1 587 742

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 951	10 438
Sum	11 951	10 438

6714 gjelder IN avtale.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 462	374
7770 Betalingskostnader	958	1 076
7771 Andre gebyrer	0	585
7772 Omkostninger inkasso	0	70
7773 Omkostninger innkreving	2 194	236
7790 Andre kostnader	8 500	2 500
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	137	-29
Sum	13 251	4 811

860 Theresesgt 23 borettslag Org. nr. 981970926



Noter årsregnskap 2024 Theresesgt 23 borettslag

Note 9 - Andre kostnader

7790 gjelder Oslo Kommune bymiljøetet og Statens kartverk



Noter årsregnskap 2024 Theresesgt 23 borettslag

Note 10 - 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	-8 209 383	-404 475	-8 613 858
Sum opptjent egenkapital	-8 209 383	-404 475	-8 613 858
Sum egenkapital	-8 207 383	-404 475	-8 611 858

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 2024 Theresesgt 23 borettslag

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Balkonglån			Reparasjon av lekkasje fra takterrasse i 5. etg. og refinansiering
Lånenummer:	16362674739	12119071028	12111702924	16366566736	16369491591
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2012	2007	2023	2024
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	5.65 %	5.80 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	11.12.2024	30.12.2041	30.06.2051	11.12.2024	30.09.2054
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	1 500 000	18 200 000	1 300 000	3 485 000
Lånesaldo 01.01:	931 052	1 048 768	7 593 919	1 284 802	0
Avdrag i perioden:	931 052	34 162	264 351	1 284 802	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	3 485 000
Lånesaldo 31.12:	0	1 014 607	7 329 568	0	3 485 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	810 872	6 635 475	0	3 223 008
Andelssaldo 01.01:	0	0	6 940 978	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	150 000	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	107 824	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	6 983 154	0	0
Sum pantegjeld for lån:	0	1 014 607	14 312 722	0	3 485 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111702924	1	931 966	931 966
	2	805 057	1 610 114
	3	719 412	2 158 236
	1	701 505	701 505
	1	653 669	653 669
	1	489 730	489 730
	1	471 822	471 822
	1	274 727	274 727
	1	37 799	37 799
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119071028	12	84 551	1 014 612
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369491591	1	227 493	227 493
	1	226 924	226 924
	3	213 180	639 540
	2	196 023	392 046
	1	195 265	195 265
	4	175 169	700 676
	1	170 809	170 809
	1	144 458	144 458
	3	143 226	429 678
	1	123 984	123 984
1	119 244	119 244	



Noter årsregnskap 2024 Theresesgt 23 borettslag

Langsiktig gjeld

1	114 884	114 884
---	---------	---------

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 2024 Theresesgt 23 borettslag

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	18 812 328
Innskuddskapital	2 391 196
Boligselskapets pantesikrede gjeld	21 203 524
Bokført verdi av pantsatt eiendom	11 655 298

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede 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.)	03.06.2025
Styremedlem	Anne Elisabeth Heggehagen (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Nicholaes Zander Ranvik (sign.)	02.06.2025