



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 054 285
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15
Forretningsadresse: Slependsveien 48
1341 SLEPENDEN

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: Agio Forvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2023

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|----------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 4 741 462 | |
| Sum inntekter | | 4 741 462 | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 169 467 | |
| Annen driftskostnad | | 2 705 066 | |
| Sum kostnader | | 2 874 533 | |
| Driftsresultat | | 1 866 929 | |
| Annen rentekostnad | | 2 732 411 | |
| Sum finanskostnader | | 2 732 411 | |
| Netto finans | | -2 732 411 | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -865 482 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -865 482 | 0 |
| Årsresultat | | -865 482 | 0 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -865 482 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -865 482 | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|----------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 112 842 579 | |
| Sum varige driftsmidler | | 112 842 579 | |
| Sum anleggsmidler | | 112 842 579 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 330 649 | |
| Andre fordringer | | 125 157 | |
| Sum fordringer | | 455 806 | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 157 763 | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 157 763 | |
| Sum omløpsmidler | | 5 613 569 | 0 |
| SUM EIENDELER | | 118 456 148 | 0 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 19 548 514 | |
| Sum opptjent egenkapital | | 19 548 514 | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|-------------|
| Sum egenkapital | | 19 548 514 | 0 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 82 500 000 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 15 931 829 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 98 431 829 | |
| Sum langsiktig gjeld | | 98 431 829 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 78 885 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 396 920 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 475 805 | |
| Sum gjeld | | 98 907 634 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 118 456 148 | 0 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 723555

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 054 285
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VON DER LIPPEGATE 15
Forretningsadresse: Slependsveien 48
1341 SLEPENDEN

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: Agio Forvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2023

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, 05.09.2023



Organisasjonsnr: 920 054 285
BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|----------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 4 741 462 | |
| Sum inntekter | | 4 741 462 | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 169 467 | |
| Annen driftskostnad | | 2 705 066 | |
| Sum kostnader | | 2 874 533 | |
| Driftsresultat | | 1 866 929 | |
| Annen rentekostnad | | 2 732 411 | |
| Sum finanskostnader | | 2 732 411 | |
| Netto finans | | -2 732 411 | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -865 482 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -865 482 | 0 |
| Årsresultat | | -865 482 | 0 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -865 482 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -865 482 | |



Organisasjonsnr: 920 054 285
BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

112 842 579
112 842 579

Sum anleggsmidler

112 842 579

0

Omløpsmidler
Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

330 649
125 157
455 806

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

5 157 763
5 157 763

Sum omløpsmidler

5 613 569

0

SUM EIENDELER

118 456 148

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

19 548 514
19 548 514

Sum egenkapital

19 548 514

0

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner
Øvrig langsiktig gjeld

82 500 000
15 931 829



| | | |
|----------------------------|-------------|---|
| Sum annen langsiktig gjeld | 98 431 829 | |
| Sum langsiktig gjeld | 98 431 829 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 78 885 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 396 920 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 475 805 | |
| Sum gjeld | 98 907 634 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 118 456 148 | 0 |



Organisasjonsnr: 920 054 285
BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

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.



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15



ÅRSREGNSKAP 2022

166 - Borettslaget Von Der Lippesgate

Årsregnskap for 166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Organisasjonsnr: 920 054 285

Dokumentet er elektronisk signert



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Resultatregnskap

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2023 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 4 257 664 | 3 069 734 | 6 135 392 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 483 798 | 555 056 | 0 |
| Sum innkrevde felleskostnader | | 4 741 462 | 3 624 790 | 6 135 392 |
| Driftskostnader | | | | |
| Styrehonorar | 3 | 148 525 | -62 250 | 72 000 |
| Personalkostnader | 3 | 20 942 | -8 778 | 10 152 |
| Vedlikehold og reparasjoner | 4 | 88 858 | 361 335 | 85 000 |
| Kabel-TV/Internett | | 53 204 | 0 | 60 000 |
| Renhold | | 58 514 | 80 925 | 50 000 |
| Energi og brensel | 5 | 197 298 | 327 078 | 219 817 |
| Andre driftskostnader | 6 | 27 416 | 647 552 | 34 985 |
| Revisjonshonorar | | 75 000 | 50 375 | 30 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 73 152 | 83 718 | 78 419 |
| Konsulenthonorar | | 69 035 | 0 | 70 000 |
| Honorarer juridisk bistand | | 1 664 473 | 760 631 | 1 700 000 |
| Forsikring | | 165 644 | 97 929 | 200 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | 230 582 | 216 729 | 251 462 |
| Kontingenter | | 1 890 | 1 490 | 0 |
| Avskrivninger | | 0 | 12 903 | 0 |
| Sum driftskostnader | | 2 874 533 | 2 569 645 | 2 861 834 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 866 929 | 1 055 145 | 3 273 557 |
| Finansinntekter og -kostnader | | | | |
| Finansinntekter | | 0 | 0 | 18 856 |
| Finanskostnader | 8 | 2 732 411 | 2 470 825 | 3 586 522 |
| Netto finansposter | | -2 732 411 | -2 470 825 | -3 567 665 |
| ÅRSRESULTAT | | -865 482 | -1 415 680 | -294 108 |
| Overføringer | | | | |
| Til annen egenkapital | | -865 482 | -1 415 680 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | -865 482 | -1 415 680 | 0 |

Årsregnskap for 166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Organisasjonsnr: 920 054 285

Dokumentet er elektronisk signert



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Balanse pr. 31.12.2022

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 9 | 112 842 579 | 112 842 579 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask. | | 0 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 112 842 579 | 112 842 579 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 112 842 579 | 112 842 579 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 330 649 | 275 234 |
| Andre kortsiktige fordringer | 10 | 125 157 | 71 518 |
| Sum fordringer | | 455 806 | 346 752 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 11 | 5 157 764 | 360 772 |
| Sum omløpsmidler | | 5 613 569 | 707 524 |
| SUM EIENDELER | | 118 456 148 | 113 550 103 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 12, 13 | 19 548 514 | 14 916 454 |
| Sum egenkapital | | 19 548 514 | 14 916 454 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 82 500 000 | 82 500 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 15 | 15 815 495 | 116 334 |
| Borettsinnskudd | 16 | 116 334 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 98 431 829 | 82 616 334 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 78 885 | 193 986 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 0 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 396 920 | 15 823 329 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 475 805 | 16 017 315 |
| Sum gjeld | | 98 907 634 | 98 633 649 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 118 456 148 | 113 550 103 |

Årsregnskap for 166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Organisasjonsnr: 920 054 285

Dokumentet er elektronisk signert



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Balanse pr. 31.12.2022

Oslo, 31.12.2022
166 - Borettslaget Von Der Lippesgate 15

Herman Heffermehl Løwenborg
Styrets leder

Barbro Thomsen
Styremedlem

Randi Eriksen Hobøl
Styremedlem

Thomas Nikolai Olsen
Styremedlem



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Borettslaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 2 eierskifter i regnskapsåret. Borettslaget har solgt 2 andeler i regnskapsåret.



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Note 1 Innkrevde felleskostnader

| | 2022 |
|--------------------------------------|------------------|
| Andel felleskostnader | 1 150 656 |
| Andel felleskostnader sameie | 33 033 |
| Andre inntekter | 534 086 |
| Kapitalinntekter avdrag | 958 888 |
| Kapitalinntekter renter | 1 581 001 |
| Sum Innkrevde felleskostnader | 4 257 664 |

Note 2 Andre inntekter

| | 2022 |
|--------------------------------|----------------|
| Leieinntekt fast eiendom | 483 798 |
| Sum Annen driftsinntekt | 483 798 |

Note 3 Personalkostnader

| | 2022 |
|------------------------------|----------------|
| Styrehonorar | 148 525 |
| Styrehonorar | 148 525 |
| Arbeidsgiveravgift | 20 942 |
| Personalkostnader | 20 942 |
| Sum Personalkostnader | 169 467 |

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

| | 2022 |
|---------------------------|---------------|
| Brukerlisenser regnskap | 936 |
| Elektro | 2 481 |
| Leie vaktmester | 38 822 |
| Reparasjon og vedlikehold | 24 824 |
| Vedlikehold uteareal | 19 313 |
| VVS | 2 481 |
| Sum Vedlikehold | 88 858 |

Note 5 Energi og brensel

| | 2022 |
|------------------------------|----------------|
| Elektrisk energi | 197 298 |
| Sum Energi og brensel | 197 298 |



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Note 6 Andre driftskostnader

| | 2022 |
|----------------------------------|---------------|
| Andre kostnader | 18 238 |
| Bankgebyrer | 3 076 |
| Leie lokale | 6 090 |
| Øreavrounding | 12 |
| Sum Andre driftskostnader | 27 416 |

Note 7 Kommunale avgifter

| | 2022 |
|-------------------------------|----------------|
| Eiendoms- og festeavgift | 14 653 |
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 215 929 |
| Sum Kommunale avgifter | 230 582 |

Note 8 Finanskostnader

| | 2022 |
|--------------------------------|------------------|
| Annen rentekostnad | 10 000 |
| Purregebyr/renter leverandører | 11 760 |
| Renter lån | 184 515 |
| Renter lån - 1213.85.13546 | 2 526 136 |
| Sum Finanskostnader | 2 732 411 |

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

| | 2022 |
|--|--------------------|
| Bygninger | 112 842 579 |
| Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 112 842 579 |

Bygningene er ikke avskrevet, men har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

| | 2022 |
|---|----------------|
| Periodiserte kostnader | 125 157 |
| Sum Andre kortsiktige fordringer | 125 157 |

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

| | 2022 |
|---|------------------|
| Driftskonto 1506.21.67545 | 5 145 780 |
| Plasseringskonto 1506.20.92901 | 11 983 |
| Sum Bankinnskudd, kontanter o.l. | 5 157 764 |



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Note 12 Egenkapital

| | Udekket tap | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | -4 234 803 | 19 151 258 | 14 916 454 |
| Årets resultat | | -865 482 | -865 482 |
| Andre transaksjoner | | 5 497 541 | 5 497 541 |
| Egenkapital 31.12. | -4 234 803 | 23 783 317 | 19 548 515 |

Kr 5 497 541,- gjelder salg av andeler og tilbakeholdt beløp fra salg av andeler i 2020/2021. Beløpet påvirker egenkapitalen til borettslaget direkte, i stedet for å inntektsføres. Bakgrunnen for dette er at det ikke er reelle inntekter for borettslaget.

Note 13 Disponible midler

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Disponible midler pr. 01.01 | -15 309 791 | -16 559 850 |
| Endringer i disponible midler: | | |
| Årets resultat | -865 482 | -1 415 680 |
| Andre transaksjoner | 5 497 541 | 4 121 370 |
| Tilbakeføring av avskrivninger | 0 | 12 903 |
| Omklassifisering gjeld USBL IB | 0 | 16 241 244 |
| Omklassifisering skyldig dokumentavgift | 2 750 000 | 0 |
| Omklassifisering gjeld til andelshavere | 580 000 | 0 |
| Andre poster som påvirker disponible midler | 12 300 980 | -12 300 980 |
| Økning langsiktig gjeld; renter USBL | 184 515 | 181 106 |
| Redusert kortsiktig gjeld; salg andeler | 0 | -4 121 370 |
| Korreksjon IB disponible midler | | -1 468 534 |
| Årets endring i disponible midler | 20 447 555 | 1 250 059 |
| Disponible midler 31.12 | 5 137 764 | -15 309 791 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 5 613 569 | 707 524 |
| Kortsiktig gjeld | 475 805 | 16 017 315 |
| Disponible midler | 5 137 764 | -15 309 791 |



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån DNB 1213.85.13546

Renter 31.12: 4,1%, løpetid 37 år

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig | 82 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 0 |

82 500 000

Gjeld USBL

12 485 495

SUM LANGSIKTIG GJELD

94 985 495

Av gjeld til kredittinstitusjoner er kr. 82 500 000,- i sin helhet boliglån i DNB Bank ASA. Bygget er stilt som sikkerhet for lånet. Bokført verdi pr. 31.12.2021 er kr. 112 842 579,-.

Av gjeld til kredittinstitusjoner er kr. 12 485 495,- gjeld til USBL. USBL har bistått borettslaget med å overta eiendommen fra Fredensborg Eiendom.

Fellesgjeld per andel:

| Andelsnr: | Andel fellesgjeld DNB | Andel fellesgjeld USBL |
|-----------|-----------------------|------------------------|
| 1 | 3 812 580 | 657 131 |
| 2 | 4 342 105 | 657 131 |
| 3 | 3 812 580 | 657 131 |
| 4 | 4 342 105 | 657 131 |
| 5 | 3 812 580 | 657 131 |
| 6 | 5 189 345 | 657 131 |
| 7 | 3 812 580 | 657 131 |
| 8 | 5 189 345 | 657 131 |
| 9 | 3 812 580 | 657 131 |
| 10 | 5 189 345 | 657 131 |
| 11 | 3 812 580 | 657 131 |
| 12 | 5 189 345 | 657 131 |
| 13 | 3 812 580 | 657 131 |
| 14 | 5 189 345 | 657 131 |
| 15 | 3 812 580 | 657 131 |
| 16 | 5 189 345 | 657 131 |
| 17 | 3 812 580 | 657 131 |
| 18 | 5 189 345 | 657 131 |
| 19 | 3 177 155 | 657 131 |

Lånet i DNB har avdragsfrihet frem til 25.08.2023. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når borettslaget begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe: estimatet forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. 31.12. beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjonen som fremkommer av tabellen må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

| Andelsnr: | Andel fellesgjeld DNB | Forventet økning |
|-----------|-----------------------|------------------|
| 1 | 3 812 580 | 8 810 |
| 2 | 4 342 105 | 10 034 |
| 3 | 3 812 580 | 8 810 |
| 4 | 4 342 105 | 10 034 |
| 5 | 3 812 580 | 8 810 |
| 6 | 5 189 345 | 11 992 |
| 7 | 3 812 580 | 8 810 |
| 8 | 5 189 345 | 11 992 |
| 9 | 3 812 580 | 8 810 |
| 10 | 5 189 345 | 11 992 |
| 11 | 3 812 580 | 8 810 |
| 12 | 5 189 345 | 11 992 |
| 13 | 3 812 580 | 8 810 |
| 14 | 5 189 345 | 11 992 |
| 15 | 3 812 580 | 8 810 |
| 16 | 5 189 345 | 11 992 |
| 17 | 3 812 580 | 8 810 |
| 18 | 5 189 345 | 11 992 |
| 19 | 3 177 155 | 7 342 |

Det understrekes at felleskostnader i et borettslag ikke nødvendigvis ikke vil øke fra det tidspunktet avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal øke, og fra hvilket tidspunkt.

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Note 15 Øvrig langsiktig gjeld | 2022 |
| Skyldig dokumentavgift | 2 750 000 |
| Gjeld USBL | 12 485 495 |
| Gjeld til andelshavere | 580 000 |
| Sum øvrig langsiktig gjeld | 15 815 495 |

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Note 16 Borettsinnskudd | 2022 |
| Borettsinnskudd | 116 334 |
| Sum Borettsinnskudd | 116 334 |



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Note 17 Krav om styre- og konsulenthonorar

Det ble i 2020 rettet et krav fra Jan Ivar Kadal og Trine-Lise Gjesdal mot borettslaget om styre- og konsulenthonorar for 2016-2019. Kravet var på kr. 6 613 981 med tillegg av renter/forsinkelsesrenter. Kravet ble fremmet gjennom forliksklage mot borettslaget av 12. juni 2020. Borettslaget innga tilsvaer 31. august 2020. Saken ble deretter innstilt av forliksrådet den 9. september 2020. Gjesdal/Kadal har forfulgt kravet ved å ta ut stevning for tingretten den 12. mars 2021. I stevningen for tingretten ble saken utvidet til også å omfatte et krav om fastsettelsesdom for inntreden i fordring/garantikrav mot borettslaget på kr. 6 000 000 for Gjesdal, Kadal og Terje Thorolf Gamborg.

Borettslaget innga tilsvaer og stevning i motsøksmål den 7. mai 2021. I tilsvaret nedla borettslaget påstand om frifinnelse og tilkjennelse av sakskostnader. I motsøksmålet nedla borettslaget påstand med krav om tilbakebetaling av til sammen kr. 2 256 000, erstatning etter rettens skjønn, at vedtak 3. mai 2019 og 6. mai 2019 samt vedtekter 6. september 2019 kjennes ugyldige, og at borettslaget tilkjennes sakskostnader. Tingretten avsa dom 31. mai 2022. Borettslaget ble frifunnet for styre- og konsulenthonorar for Gjesdal og Kadal, subrogasjonskravet fra Gjesdal, Kadal og Gamborg. Videre sier dommen at Gjesdal og Kadal skal betale erstatning på henholdsvis kr 625 000 og 623 000, at Kadal og Gamborg hver skal betale innskudd kr 825 128 samt at Gjesdal og Kadal i felleskap skal betale erstatning for ulovlig låneopptak på kr 55 000, med tillegg av lovens forsinkelsesrenter fra 6. juni 2021 og til betaling skjer. Dommen fastslår også at andel 19 har ikke eksklusiv bruksrett til det loftsareal som er overført andelen i vedtak av 3. og 6. mai 2019, men at Kadal, Gjesdal og Gamborg frifinnes for krav om at de ikke har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i borettslagets garasje. Tingretten finner også at generalforsamlingens vedtak 1. juli 2021 om hvem som hadde stemmerett er ugyldig, men at generalforsamlingens vedtak 1. juli 2021 om ikke å ta ut søksmål er gyldig. Kadal, Gjesdal og Gamborg ble i felleskap til å betale sakskostnader til Borettslaget von der Lippes gate 15 med kr 1 751 994.

Kadal, Gjesdal og Gamborg anket tingrettens dom 29. juni 2022. Saken ble behandlet i Borgarting lagmannsrett 6-10. mars 2023. Borgarting lagmannsrett avsa dom 14. april 2023. Kadal, Gjesdal og Kadal anket lagmannsrettens dom til Høyesterett 12. mai 2023. Anken til høyesterett gjelder kun lagmannsrettens dom ad subrogasjonskrav og saksomkostninger. Dommen er ikke rettskraftig i 2022. De eventuelle økonomiske forpliktelsene eller tilgodehavende for borettslaget et svært usikre, og er derfor ikke tatt med i regnskapet for 2022.

Note 18 Reklamasjonskrav

Det ble i 2020 varslet krav mot borettslaget fra tre andeler på til sammen kr. 4 337 878. Kravet gjaldt prisavslag knyttet til erverv av andel 7, 11 og 13 i 2019. Reklamasjonen ble første gang fremmet overfor borettslaget 20. desember 2019. I 2021 tok to av andelene ut stevning for tingretten. Stevning fra andelseierne Erik og Lillian Netskar ble tatt ut 27. januar 2021 med krav om betaling av et beløp etter rettens skjønn begrenset oppad til kr 1 500 000 med tillegg av forsinkelsesrente fra 18. april 2020. Stevningen fra andelseier Barbro Thomsen ble tatt ut for tingretten 13. mai 2021 med krav om betaling av et beløp etter rettens skjønn med tillegg av forsinkelsesrente fra 25. mai 2020. Stevningene ble tatt ut både mot borettslaget og Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS som solidarisk ansvarlige. Borettslaget innga tilsvaer med påstand om full frifinnelse i begge søksmålene. I tilfelle søksmålene mot borettslaget skulle vinne frem, fremmet borettslaget regresskrav mot Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS. I tilfelle søksmålet mot eiendomsmegler skulle vinne frem, fremmet Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS på tilsvarende måte regresskrav mot borettslaget.

15. oktober 2021 inngikk Erik og Lillian Netskar og Barbro Thomsen rettsforlik med borettslaget og Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS. Rettsforliket fastsetter at borettslaget betaler kr 290 000 til Erik og Lillian Netskar og kr 290 000 til Barbro Thomsen samt at Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS betaler kr 240 000 til Erik og Lillian Netskar og kr 240 000 til Barbro Thomsen innen 31. desember 2021. Begge regresskravene trekkes. Oppgjør fra Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS ble foretatt til fulle for både innen betalingsfristen. Borettslaget har ikke foretatt oppgjør til Netskar eller Thomsen per 31. desember 2022. Oppgjøret føres som langsiktig gjeld til Netskar eller Thomsen samlet stor kr 580 000 fra 2021.



ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Von Der Lippesgate 15 for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter *(etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger)* at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dokumentet er elektronisk signert



- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.22.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettsaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Herman Heffermehl Løwenborg
Styrets leder



166 - Årsregnsk...


Name Date
Olsen, Thomas Nikolai 2023-08-08

Identification

 bankID Olsen, Thomas Nikolai

Name Date
Løwenborg, Herman Heffermehl 2023-08-07

Identification

 bankID Løwenborg, Herman Heffermehl

Name Date
Thomsen, Barbro 2023-08-08

Identification

 bankID Thomsen, Barbro

Name Date
Hobøl, Randi Eriksen 2023-08-04

Identification

 bankID Hobøl, Randi Eriksen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Von Der Lippesgate 15

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Von Der Lippesgate 15 som viser et underskudd på kr 865 482. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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. Feilinformasjon kan



ALFA
REVISJON

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.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 08. august 2023
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor