



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 970 926  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: THERESESGT 23 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: Liv Berntzen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

### 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, 18.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 286 136	1 258 418
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 114 438</b>	<b>1 112 967</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	34 000	35 455
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	743 860	1 133 256
<b>Sum kostnader</b>		<b>777 860</b>	<b>1 168 711</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>508 275</b>	<b>89 707</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 106	12 635
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 106</b>	<b>12 635</b>
Annen rentekostnad		188 556	248 293
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>188 556</b>	<b>248 293</b>
<b>Netto finans</b>		<b>175 450</b>	<b>235 658</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>332 826</b>	<b>-145 951</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>332 826</b>	<b>-145 951</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>332 826</b>	<b>-145 951</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		332 826	-145 951
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>332 826</b>	<b>-145 951</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	11 655 298	11 655 298
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 655 298</b>	<b>11 655 298</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 655 298</b>	<b>11 655 298</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 784	11 843
Andre fordringer	12	59 429	3 669
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 213</b>	<b>15 512</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		444 199	454 917
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>444 199</b>	<b>454 917</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 412</b>	<b>470 430</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 165 710</b>	<b>12 125 728</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-7 161 302	-7 494 128
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 163 302</b>	<b>-7 496 128</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>-7 161 302</b>	<b>-7 494 128</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	9 897 995	10 169 018
Øvrig langsiktig gjeld	14	9 213 283	9 384 981
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 111 278</b>	<b>19 553 999</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 111 278</b>	<b>19 553 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		127 553	14 348
Annen kortsiktig gjeld	15	88 182	51 510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 735</b>	<b>65 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 327 012</b>	<b>19 619 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 165 710</b>	<b>12 125 728</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	19 111 278	19 553 999



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 666156

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 970 926  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: THERESSEGT 23 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: Liv Berntzen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

#### 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, 19.07.2022



Organisasjonsnr: 981 970 926  
THERESESGT 23 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 286 136	1 258 418
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 114 438</b>	<b>1 112 967</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	34 000	35 455
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	743 860	1 133 256
<b>Sum kostnader</b>		<b>777 860</b>	<b>1 168 711</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>508 275</b>	<b>89 707</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 106	12 635
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 106</b>	<b>12 635</b>
Annen rentekostnad		188 556	248 293
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>188 556</b>	<b>248 293</b>
<b>Netto finans</b>		<b>175 450</b>	<b>235 658</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>332 826</b>	<b>-145 951</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>332 826</b>	<b>-145 951</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>332 826</b>	<b>-145 951</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		332 826	-145 951
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>332 826</b>	<b>-145 951</b>



Organisasjonsnr: 981 970 926  
THERESESGT 23 BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### 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  
Andre fordringer

12

6 784

11 843

59 429

3 669

Sum fordringer

66 213

15 512

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

444 199

454 917

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

444 199

454 917

Sum omløpsmidler

510 412

470 430

SUM EIENDELER

12 165 710

12 125 728

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

2 000

2 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

-7 161 302

-7 494 128

Sum opptjent egenkapital

-7 163 302

-7 496 128

Sum egenkapital

13

-7 161 302

-7 494 128

#### Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

14

9 897 995

10 169 018



Øvrig langsiktig gjeld	14	9 213 283	9 384 981
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 111 278</b>	<b>19 553 999</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 111 278</b>	<b>19 553 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		127 553	14 348
Annen kortsiktig gjeld	15	88 182	51 510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 735</b>	<b>65 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 327 012</b>	<b>19 619 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 165 710</b>	<b>12 125 728</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	19 111 278	19 553 999



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**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslag Theresesgate 23

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslag Theresesgate 23s 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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, 3. juni 2022  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor



## Årsregnskap 2021 Theresesgate 23 borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>404 573</b>	<b>452 218</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	332 826	-145 951
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-271 023	-709 578
Endringer i andre langsiktige poster	-171 698	807 884
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-109 895</b>	<b>-47 645</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>294 678</b>	<b>404 573</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	510 412	470 430
Kortsiktig gjeld	-215 735	-65 857
<b>C. Disponible midler</b>	<b>294 678</b>	<b>404 573</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Theresesgate 23 borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 114 068	1 112 967	1 070 000	1 183 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 114 068</b>	<b>1 112 967</b>	<b>1 070 000</b>	<b>1 183 000</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	370	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 114 438</b>	<b>1 112 967</b>	<b>1 070 000</b>	<b>1 183 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	0	155	2 000	2 000
Styrehonorar	3	34 000	35 300	30 000	30 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	120 726	78 030	95 000	95 000
Kostnad eiendom/lokale	6	10 944	12 602	14 000	15 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	142 496	139 851	142 000	147 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	0	4 899	8 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	9	207 183	652 695	831 000	122 000
Revisjonshonorar		4 598	4 493	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		70 986	69 323	71 000	74 000
Andre honorar	10	9 664	6 980	7 000	8 000
TV/bredbånd		53 618	52 723	54 000	54 000
Forsikring		121 745	106 280	127 000	128 000
Andre kostnader	11	1 900	5 380	0	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>777 860</b>	<b>1 168 711</b>	<b>1 386 000</b>	<b>688 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>336 577</b>	<b>-55 744</b>	<b>-316 000</b>	<b>495 000</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		171 698	145 451	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>508 275</b>	<b>89 707</b>	<b>-316 000</b>	<b>495 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		13 106	12 635	0	0
Rentekostnad		188 556	248 293	177 084	182 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>175 450</b>	<b>235 658</b>	<b>177 084</b>	<b>182 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>332 826</b>	<b>-145 951</b>	<b>-493 084</b>	<b>313 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		332 826	-145 951	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>332 826</b>	<b>-145 951</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Theresesgate 23 borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	10 276 594	10 276 594
Påkostninger	4	1 378 704	1 378 704
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 655 298</b>	<b>11 655 298</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		6 784	11 843
Andre kortsiktige fordringer	12	432	312
Forskuddsbetalte kostnader		58 997	3 357
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		444 199	454 917
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 412</b>	<b>470 430</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 165 710</b>	<b>12 125 728</b>



## Balanse 2021 Theresesgate 23 borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-7 163 302	-7 496 128
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 163 302</b>	<b>-7 496 128</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-7 161 302</b>	<b>-7 494 128</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	9 897 995	10 169 018
Borettsinnskudd		2 391 196	2 391 196
IN nedbetalt fellesgjeld	14	6 822 087	6 993 785
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 111 278</b>	<b>19 553 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 027	0
Leverandørgjeld		127 553	14 348
Påløpne renter		1 058	3 151
Annen kortsiktig gjeld	15	83 097	48 359
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 735</b>	<b>65 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 327 012</b>	<b>19 619 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 165 710</b>	<b>12 125 728</b>
Pantstillelser	16	19 111 278	19 553 999
Sted: _____	Dato: _____		

Liv Berntzen  
Styreleder

Nicholaes Zander Ranvik  
Styremedlem

Anne Elisabeth Heggehagen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 Theresesgate 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 2021 Theresesgate 23 borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	612 708	583 464
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	117 852	0
3619 Dugnadstillegg	24 000	24 000
3622 Leietillegg balkonger	0	72 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	143 903	232 923
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	215 605	200 580
<b>Sum</b>	<b>1 114 068</b>	<b>1 112 967</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3957 Nøkkelsalg	370	0
<b>Sum</b>	<b>370</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	0	155
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	0	1 100
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	34 000	34 200
<b>Sum</b>	<b>34 000</b>	<b>35 455</b>

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



## Noter årsregnskap 2021 Theresesgate 23 borettslag

### 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.

### Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	120 726	78 030
<b>Sum</b>	<b>120 726</b>	<b>78 030</b>

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

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6362 Skadedyrutryddelse	8 236	7 242
6392 Containerleie/tømming	2 708	5 360
<b>Sum</b>	<b>10 944</b>	<b>12 602</b>

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	142 496	139 851
<b>Sum</b>	<b>142 496</b>	<b>139 851</b>



## Noter årsregnskap 2021 Theresesgate 23 borettslag

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 899
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>4 899</b>

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	600 563
6603 Vedlikehold elektro	51 855	2 500
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 213	6 973
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	6 993
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6644 Fasade/balkonger	82 125	3 500
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	54 718	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	12 166
6648 Vedlikehold dører og porter	11 273	0
<b>Sum</b>	<b>207 183</b>	<b>652 695</b>

Konto 6603 gjelder faktura fra Linje elektro AS.

Konto 6644 gjelder arbeid vedrørende balkong i bakgård.

Konto 6645 gjelder utskifting av takrenner.

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

### Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 664	6 980
<b>Sum</b>	<b>9 664</b>	<b>6 980</b>

Andre honorar gjelder IN-avtale.

### Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	984	1 459
7772 Omkostninger inkasso	86	0
7773 Omkostninger innkreving	214	221
7790 Andre kostnader	585	4 000
7795 Husleietap	31	-300
<b>Sum</b>	<b>1 900</b>	<b>5 380</b>

Konto 7790 gjelder faktura fra Statens kartverket.



Noter årsregnskap 2021 Theresesgate 23 borettslag

**Note 12 - Andre kortsiktige fordringer**

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	432	312
<b>Sum</b>	<b>432</b>	<b>312</b>

Konto 1570 gjelder opptjente renter for 2021.



Noter årsregnskap 2021 Theresesgate 23 borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 496 128	332 826	-7 163 302
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 496 128</b>	<b>332 826</b>	<b>-7 163 302</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 494 128</b>	<b>332 826</b>	<b>-7 161 302</b>

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 2021 Theresesgate 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:	1.95 %	1.95 %	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045	30.12.2041	30.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	1 500 000	18 200 000
Lånesaldo 01.01:	500 000	1 172 534	8 496 483
Avdrag i perioden:	16 418	46 016	208 589
Lånesaldo 31.12:	483 582	1 126 518	8 287 894
Saldo 5 år frem i tid:	398 482	887 471	7 217 149
Andelssaldo 01.01:	0	0	6 993 785
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	171 698
Andelssaldo 31.12:	0	0	6 822 087
Sum pantegjeld for lån:	483 582	1 126 518	15 109 981

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111702924	1	983 879	983 879
	2	849 900	1 699 800
	1	846 613	846 613
	3	759 486	2 278 458
	1	740 581	740 581
	1	517 009	517 009
	1	498 104	498 104
	1	433 421	433 421
	1	290 030	290 030
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119071028	12	93 877	1 126 524
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362674739	1	31 567	31 567
	1	31 488	31 488
	3	29 581	88 743
	2	27 200	54 400
	1	27 095	27 095
	4	24 307	97 228
	1	23 702	23 702
	1	20 045	20 045
	3	19 874	59 622
	1	17 204	17 204
	1	16 546	16 546
	1	15 941	15 941



**Noter årsregnskap 2021 Theresesgate 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 2021 Theresesgate 23 borettslag

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2931 Skyldig styrehonorar	68 200	34 200
2937 Påløpte energikostnader	14 882	7 163
2980 Andre påløpte kostnader	0	6 980
2997 IN konto betalinger	15	15
<b>Sum</b>	<b>83 097</b>	<b>48 359</b>

### Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	16 720 082
Innskuddskapital	2 391 196
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>19 111 278</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>11 655 298</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Theresesgate 23 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Theresesgate 23 borettslag**

Styreleder	Liv Berntzen (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Nicholaes Zander Ranvik (sign.)	02.06.2022
Styremedlem	Anne Elisabeth Heggehagen (sign.)	01.06.2022