



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 443 523
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 4
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Britt Jorid Lunden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,14	894 459	886 292
Sum inntekter		779 369	781 655
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-1 240	35 371
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10,11	433 839	490 330
Sum kostnader		432 600	525 701
Driftsresultat		461 859	360 591
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148	1 490
Sum finansinntekter		148	1 490
Annen rentekostnad		133 198	162 108
Sum finanskostnader		133 198	162 108
Netto finans		133 050	160 618
Ordinært resultat før skattekostnad		328 810	199 973
Ordinært resultat etter skattekostnad		328 810	199 973
Årsresultat		328 810	199 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		328 808	199 972
Sum overføringer og disponeringer		328 808	199 972



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	452 376	452 376
Sum varige driftsmidler		452 376	452 376
Sum anleggsmidler		452 376	452 376
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	13	97 637	93 767
Sum fordringer		97 637	93 767
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		44 487	57 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 487	57 687
Sum omløpsmidler		142 124	151 454
SUM EIENDELER		594 500	603 830
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 730 294	-9 059 102
Sum opptjent egenkapital		-8 785 294	-9 114 102



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	17	-8 730 294	-9 059 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	5 754 256	5 953 870
Øvrig langsiktig gjeld	14	3 475 091	3 590 181
Sum annen langsiktig gjeld		9 229 347	9 544 051
Sum langsiktig gjeld		9 229 347	9 544 051
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 713	75 821
Annen kortsiktig gjeld	15	7 734	43 061
Sum kortsiktig gjeld		95 446	118 882
Sum gjeld		9 324 794	9 662 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		594 500	603 830
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	9 229 347	9 544 051



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 493406

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 443 523
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 4
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Britt Jorid Lunden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 912 443 523
BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 14	894 459	886 292
Sum inntekter		779 369	781 655
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-1 240	35 371
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	433 839	490 330
Sum kostnader		432 600	525 701
Driftsresultat		461 859	360 591
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148	1 490
Sum finansinntekter		148	1 490
Annen rentekostnad		133 198	162 108
Sum finanskostnader		133 198	162 108
Netto finans		133 050	160 618
Ordinært resultat før skattekostnad		328 810	199 973
Ordinært resultat etter skattekostnad		328 810	199 973
Årsresultat		328 810	199 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		328 808	199 972
Sum overføringer og disponeringer		328 808	199 972



Organisasjonsnr: 912 443 523
BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	452 376	452 376
Sum varige driftsmidler		452 376	452 376
Sum anleggsmidler		452 376	452 376
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	13	97 637	93 767
Sum fordringer		97 637	93 767
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		44 487	57 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 487	57 687
Sum omløpsmidler		142 124	151 454
SUM EIENDELER		594 500	603 830
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 730 294	-9 059 102
Sum opptjent egenkapital		-8 785 294	-9 114 102
Sum egenkapital	17	-8 730 294	-9 059 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	5 754 256	5 953 870
Øvrig langsiktig gjeld	14	3 475 091	3 590 181



Sum annen langsiktig gjeld		9 229 347	9 544 051
Sum langsiktig gjeld		9 229 347	9 544 051
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 713	75 821
Annen kortsiktig gjeld	15	7 734	43 061
Sum kortsiktig gjeld		95 446	118 882
Sum gjeld		9 324 794	9 662 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		594 500	603 830
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	9 229 347	9 544 051



Organisasjonsnr: 912 443 523
BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	34131.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap 2020 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	32 572	118 724
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	328 808	199 972
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-199 614	-181 487
Endringer i andre langsiktige poster	-115 090	-104 637
B. Årets endring disponible midler	14 105	-86 152
C. Disponible midler	46 677	32 572
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	142 124	151 454
Kortsiktig gjeld	-95 446	-118 882
C. Disponible midler	46 677	32 572

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.



Resultatregnskap 2020 Borettslaget Zetlitz' gate 4

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	779 369	781 655	788 000	356 136
Sum leieinntekt		779 369	781 655	788 000	356 136
Sum inntekt		779 369	781 655	788 000	356 136
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	-1 240	4 371	4 000	4 000
Styrehonorar	2	0	31 000	31 000	31 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	50 953	58 900	80 000	57 000
Kostnad eiendom/lokale	4	14 231	22 931	24 000	20 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	99 823	93 548	107 000	110 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	540	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	31 966	91 918	50 000	0
Revisjonshonorar	9	4 140	4 106	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		61 008	59 232	61 000	62 000
Andre honorar	10	13 531	13 010	5 000	5 000
Kontorkostnad		0	357	1 000	1 000
TV/bredbånd		55 528	50 028	50 000	57 000
Kontingent og gaver		18 348	18 348	19 000	19 000
Forsikring		77 593	69 161	80 000	88 000
Eiendomsskatt		0	456	0	0
Andre kostnader	11	1 093	2 170	2 000	2 000
Sum kostnad		432 600	525 701	524 000	466 000
Driftsresultat før IN		346 769	255 954	264 000	-109 864
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	14	115 090	104 637	0	0
Driftsresultat etter IN		461 859	360 591	264 000	-109 864
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		148	1 490	0	0
Rentekostnad		133 198	162 108	163 000	104 977
Netto finansposter		133 050	160 618	163 000	104 977
Årsresultat		328 808	199 972	101 000	-214 841
Overført til/fra annen egenkapital		328 808	199 972	0	0
SUM OVERFØRINGER		328 808	199 972	0	0



Balanse 2020 Borettslaget Zetlitz' gate 4

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	452 376	452 376
Sum anleggsmidler		452 376	452 376
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	13	0	7 483
Forskuddsbetalte kostnader		97 637	86 284
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		44 487	57 687
Sum omløpsmidler		142 124	151 454
SUM EIENDELER		594 500	603 830



Balanse 2020 Borettslaget Zetlitz' gate 4

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 785 294	-9 114 102
Sum opptjent egenkapital		-8 785 294	-9 114 102
Sum egenkapital	17	-8 730 294	-9 059 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	5 754 256	5 953 870
Borettsinnskudd		156 400	156 400
IN nedbetalt fellesgjeld	14	3 318 691	3 433 781
Sum langsiktig gjeld		9 229 347	9 544 051
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		760	1
Leverandørgjeld		87 713	75 821
Påløpne renter		582	979
Annen kortsiktig gjeld	15	6 392	42 081
Sum kortsiktig gjeld		95 446	118 882
Sum gjeld		9 324 794	9 662 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		594 500	603 830
Pantstillelser	16	9 229 347	9 544 051
Sted: _____	Dato: _____		

Britt Jorid Lunden
Styreleder

Lars Godbolt
Styremedlem

Per Larsen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Zetlitz' gate 4

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. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	399 048	399 048
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	40 788	40 788
3650 Innkrevde felleskostn. renter	147 914	158 931
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	191 619	182 888
Sum	779 369	781 655

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	3 131	4 371
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	-4 371	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	31 000	31 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-31 000	0
Sum	-1 240	35 371

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	50 953	58 900
Sum	50 953	58 900

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6361 Fast renhold	14 231	15 431
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	7 500
Sum	14 231	22 931

Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	99 823	93 548
Sum	99 823	93 548



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Konto 6420 gjelder Bevar HMS

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	0	190
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	350
Sum	0	540

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	8 399	52 890
6603 Vedlikehold elektro	1 250	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	8 992	15 887
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6644 Fasade/balkonger	3 325	3 325
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	19 816
Sum	31 966	91 918

Konto 6601 gjelder utbedring av gesims.

Konto 6645 gjelder sjekk av tak etter ødelagt gesims, sjekk av varmekabler samt rens av takrenne.

Note 9 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	4 140	4 106
Sum	4 140	4 106

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 10 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 531	13 010
Sum	13 531	13 010

Konto 6714 gjelder IN-tilleggsavtale med Usbl samt arbeid med viderefakturering av eiendomsskatt



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Note 11 - Andre kostnader

	2020	2019
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 100
7770 Betalingskostnader	971	946
7773 Omkostninger innkreving	123	124
7795 Husleietap	-1	0
Sum	1 093	2 170

Note 12 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	452 376
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	452 376
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	452 376
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP587013.

Borettslaget eier tomten. G.nr 208, b.nr 843, og utgjør kr. 81 428 av byggets verdi.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1532 Tilgode, viderefaktureres	0	3 435
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	4 048
Sum	0	7 483



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	12127200031	12127200023
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011
Rentesats:	1.85 %	1.85 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	633 710	10 509 078
Lånesaldo 01.01:	323 734	5 630 136
Avdrag i perioden:	12 749	186 865
Lånesaldo 31.12:	310 985	5 443 271
Saldo 5 år frem i tid:	241 557	4 420 977
Andelssaldo 01.01:	181 273	3 252 508
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	7 138	107 951
Andelssaldo 31.12:	174 135	3 144 557
Sum pantegjeld for lån:	485 120	8 587 827

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127200023	1	1 161 108	1 161 108
	1	1 086 264	1 086 264
	1	1 041 779	1 041 779
	1	991 035	991 035
	1	945 950	945 950
	1	217 134	217 134
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127200031	1	74 904	74 904
	1	74 740	74 740
	1	74 575	74 575
	1	58 066	58 066
	1	21 896	21 896
	1	6 804	6 804

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2931 Skyldig styrehonorar	0	35 371
2937 Påløpte energikostnader	6 392	6 344
2979 Andre forskudd	0	366
2997 IN konto betalinger	0	1
Sum	6 392	42 081

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2020

Bokført langsiktig gjeld	9 072 947
Innskuddskapital	156 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	9 229 347
Bokført verdi av pantsatt eiendom	452 376

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 156.400,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Note 17 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	55 000	0	55 000
Sum innskutt egenkapital	55 000	0	55 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-9 114 102	328 808	-8 785 294
Sum opptjent egenkapital	-9 114 102	328 808	-8 785 294
Sum egenkapital	-9 059 102	328 808	-8 730 294

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.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Zetlitz' gate 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Zetlitz' gate 4

Styreleder	Britt Jorid Lunden (sign.)	15.04.2021
Styremedlem	Per Larsen (sign.)	15.04.2021
Styremedlem	Lars Godbolt (sign.)	23.03.2021



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Zetlitz' gate 4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Zetlitz' gate 4s årsregnskap som viser et overskudd på kr 328 808. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

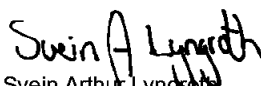
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. april 2021
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroen
Statsautorisert revisor