



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 633 891
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THERESESGT 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: Maja Bakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,13	987 058	893 979
Sum inntekter		961 498	876 642
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 639	45 640
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10	2 410 802	622 099
Sum kostnader		2 456 441	667 740
Driftsresultat		-1 469 384	226 239
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		250	8 191
Sum finansinntekter		250	8 191
Annen rentekostnad		117 294	126 769
Sum finanskostnader		117 294	126 769
Netto finans		117 044	118 578
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 586 427	107 662
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 586 427	107 662
Årsresultat		-1 586 427	107 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 586 428	107 661
Sum overføringer og disponeringer		-1 586 428	107 661



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	5 963 388	5 963 388
Sum varige driftsmidler		5 963 388	5 963 388
Sum anleggsmidler		5 963 388	5 963 388
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		602	4 285
Andre fordringer	12	242 386	197 656
Sum fordringer		242 988	201 941
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		141 727	221 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		141 727	221 166
Sum omløpsmidler		384 716	423 106
SUM EIENDELER		6 348 104	6 386 494
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 605 754	-19 326
Sum opptjent egenkapital		-1 607 554	-21 126



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	16	-1 605 754	-19 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 966 330	4 574 949
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 832 281	1 657 841
Sum annen langsiktig gjeld		7 798 611	6 232 790
Sum langsiktig gjeld		7 798 611	6 232 790
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 520	167 927
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	14	2 728	5 103
Sum kortsiktig gjeld		155 247	173 030
Sum gjeld		7 953 858	6 405 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 348 104	6 386 494
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	7 798 611	6 232 790



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 471331

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 633 891
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THERESESGT 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: Maja Bakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 950 633 891
BORETTSLAGET THERESESGT 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,13	987 058	893 979
Sum inntekter		961 498	876 642
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 639	45 640
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	2 410 802	622 099
Sum kostnader		2 456 441	667 740
Driftsresultat		-1 469 384	226 239
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		250	8 191
Sum finansinntekter		250	8 191
Annen rentekostnad		117 294	126 769
Sum finanskostnader		117 294	126 769
Netto finans		117 044	118 578
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 586 427	107 662
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 586 427	107 662
Årsresultat		-1 586 427	107 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 586 428	107 661
Sum overføringer og disponeringer		-1 586 428	107 661



Organisasjonsnr: 950 633 891
BORETTSLAGET THERESESGT 4

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

11	5 963 388	5 963 388
----	-----------	-----------

Sum varige driftsmidler

5 963 388	5 963 388
-----------	-----------

Sum anleggsmidler

5 963 388	5 963 388
-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

602	4 285
-----	-------

Andre fordringer

12	242 386	197 656
----	---------	---------

Sum fordringer

242 988	201 941
---------	---------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

141 727	221 166
---------	---------

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

141 727	221 166
---------	---------

Sum omløpsmidler

384 716	423 106
---------	---------

SUM EIENDELER

6 348 104	6 386 494
-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

1 800	1 800
-------	-------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

-1 605 754	-19 326
------------	---------

Sum opptjent egenkapital

-1 607 554	-21 126
------------	---------

Sum egenkapital

16	-1 605 754	-19 326
----	------------	---------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til
kredittinstitusjoner

13	5 966 330	4 574 949
----	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	13	1 832 281	1 657 841
Sum annen langsiktig gjeld		7 798 611	6 232 790
Sum langsiktig gjeld		7 798 611	6 232 790
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 520	167 927
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	14	2 728	5 103
Sum kortsiktig gjeld		155 247	173 030
Sum gjeld		7 953 858	6 405 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 348 104	6 386 494
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	7 798 611	6 232 790



Organisasjonsnr: 950 633 891
BORETTSLAGET THERESESGT 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	45639.00
<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



Arsregnskap 2020 Borettslaget Theresesgt 4

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	250 076	240 078
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-1 586 428	107 661
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-2 211 782
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 391 381	2 131 456
Endringer i andre langsiktige poster	174 440	-17 337
B. Årets endring disponible midler	-20 606	9 998
C. Disponible midler	229 470	250 076
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	384 716	423 106
Kortsiktig gjeld	-155 247	-173 030
C. Disponible midler	229 470	250 076

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



Resultatregnskap 2020 Borettslaget Theresesgt 4

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	961 498	876 642	973 000	1 021 000
Sum leieinntekt		961 498	876 642	973 000	1 021 000
Sum inntekt		961 498	876 642	973 000	1 021 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	5 640	6 000	6 000
Styreonorar	2	39 999	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	41 513	72 586	75 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	4	108 717	64 057	69 000	73 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	144 262	134 233	145 000	145 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	17 938	7 153	3 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 797 146	39 840	20 000	39 000
Revisjonshonorar	8	4 422	4 348	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		73 817	71 670	74 000	75 000
Andre honorar	9	18 275	43 055	14 000	15 000
Kontorkostnad		695	275	0	0
TV/bredbånd		59 927	58 851	61 000	62 000
Kontingent og gaver		5 400	5 400	6 000	6 000
Forsikring		131 191	117 051	131 000	144 000
Andre kostnader	10	7 499	3 580	3 000	3 000
Sum kostnad		2 456 441	667 740	651 000	667 000
Driftsresultat før IN		-1 494 944	208 902	322 000	354 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	13	25 560	17 337	0	0
Driftsresultat etter IN		-1 469 384	226 239	322 000	354 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		250	8 191	0	0
Rentekostnad		117 294	126 769	118 000	94 000
Netto finansposter		117 044	118 578	118 000	94 000
Årsresultat		-1 586 428	107 661	204 000	260 000
Overført til/fra annen egenkapital		-1 586 428	107 661	0	0
SUM OVERFØRINGER		-1 586 428	107 661	0	0



Balanse 2020 Borettslaget Theresesgt 4

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	3 751 606	3 751 606
Påkostninger	11	2 211 782	2 211 782
Sum anleggsmidler		5 963 388	5 963 388
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		602	4 285
Andre kortsiktige fordringer	12	26 266	3 070
Forskuddsbetalte kostnader		216 120	194 586
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		141 727	221 166
Sum omløpsmidler		384 716	423 106
SUM EIENDELER		6 348 104	6 386 494



Balanse 2020 Borettslaget Theresesgt 4

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 607 554	-21 126
Sum opptjent egenkapital		-1 607 554	-21 126
Sum egenkapital	16	-1 605 754	-19 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	5 966 330	4 574 949
Borettsinnskudd		1 252 000	1 252 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	580 281	405 841
Sum langsiktig gjeld		7 798 611	6 232 790
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		36	18
Leverandørgjeld		152 520	167 927
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		522	715
Annen kortsiktig gjeld	14	2 170	4 370
Sum kortsiktig gjeld		155 247	173 030
Sum gjeld		7 953 858	6 405 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 348 104	6 386 494
Pantstillelser	15	7 798 611	6 232 790
Sted: _____	Dato: _____		

Maja Bakken
StyrelederErik Kristoffer Stjernstedt
StyremedlemAndrea Gisleberg Nærby
Styremedlem



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Theresesgt 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.

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.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Theresesgt 4

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	682 980	620 892
3650 Innkrevde felleskostn. renter	94 966	103 651
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	183 552	152 099
Sum	961 498	876 642

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	39 999	40 000
Sum	45 639	45 640

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

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

Note 3 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	41 513	72 586
Sum	41 513	72 586

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	18 503	18 288
6360 Annet renhold	2 363	7 880
6361 Fast renhold	24 455	23 692
6362 Skadedyrutryddelse	5 268	0
6390 Andre driftskostnader	40 188	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	7 448	6 536
6392 Containerleie/tømming	6 425	4 319
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 067	3 343
Sum	108 717	64 057

Konto 6360 gjelder desinfeksjonsvask av overflater.

Konto 6390 gjelder kostnader til nytt søppelhus.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Theresesgt 4

Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	144 262	134 233
Sum	144 262	134 233

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	0	439
6540 Inventar	15 725	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 014	395
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	6 083
6552 Driftsmateriell	199	236
Sum	17 938	7 153

Konto 6540 gjelder innkjøp av gassgrill m/utstyr og støvsuger.

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	69 313	0
6602 Vedlikehold VVS	2 636	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	939
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 748	18 688
6630 Egenandel forsikring	10 000	16 000
6641 Malerarbeider	0	1 276
6643 Glassarbeid/Vindu	1 708 450	2 938
Sum	1 797 146	39 840

Konto 6601 gjelder kostnader til skifte av betongdekke, fliser etc.

Konto 6643 gjelder utskifting av vinduer.

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

Note 8 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	4 422	4 348
Sum	4 422	4 348

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Theresesgt 4

Note 9 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 275	32 045
6730 Teknisk honorar	0	11 010
Sum	18 275	43 055

Konto 6714 gjelder kostnader fra Usbl vedr. godkjenning av nye andelseiere og bruksoverlatning, årlig gebyr ved IN-avtale, bistand v/ låneopptak og utsendelse av innkalling til årsmøte.

Note 10 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	571	601
7770 Betalingskostnader	956	937
7772 Omkostninger inkasso	3 993	1 100
7773 Omkostninger innkreving	196	193
7790 Andre kostnader	1 755	200
7795 Husleietap	27	549
Sum	7 499	3 580

Konto 7790 gjelder kostnader for rensing av gulvteppe etter lekkasje og tinglysningsgebyr for nytt lån i Dnb.

Note 11 - Varige driftsmidler

	Brannbalkonger	Boligeiendom inkl.tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 211 782	3 751 606
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 211 782	3 751 606
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 211 782	3 751 606
Anskaffelsesår :	2019	1982
Antatt levetid i år :		

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring AS. Polisnr SP586843

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 549 kvm. G.nr 217, b.nr 354, og utgjør 675.289 kr av byggets verdi.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Theresesgt 4

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1532 Tilgode, viderefakureres	5 699	3 070
1542 Mellomregning finansieringsforetak	928	0
1577 Forskudd lønn	19 639	0
Sum	26 266	3 070

1532 gjelder eiendomsskatt for 2019 og 2020 som ikke er utfakturert til andelseiere. Blir viderefakturert i 2021.
Konto 1577 gjelder dobbelbetalt AGA og skatt for 5 termin 2020. Tilbakebetaling er mottatt fra Skatteetaten i februar 2021.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Theresesgt 4

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	utskifting av vinduer		
Låne nummer:	12139764100	12137238290	12122506663
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2019	2012
Rentesats:	1.60 %	1.60 %	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.12.2049	30.09.2043	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000	2 300 000	3 600 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 231 564	2 343 385
Avdrag i perioden:	22 838	255 028	130 752
Opptak i perioden:	1 800 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	1 777 162	1 976 536	2 212 633
Saldo 5 år frem i tid:	1 526 365	1 601 497	1 580 872
Andelssaldo 01.01:	0	0	405 841
Innbetalt IN i perioden:	0	184 563	15 437
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	4 878	20 682
Andelssaldo 31.12:	0	179 685	400 596
Sum pantegjeld for lån:	1 777 162	2 156 221	2 613 228

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122506663	6	163 306	979 836
	8	130 689	1 045 512
	1	97 961	97 961
	1	89 322	89 322
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137238290	11	179 685	1 976 535
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139764100	9	111 058	999 522
	8	88 877	711 016
	1	66 620	66 620

Lån i DnB Bank nr.12122506663 tatt opp i 2012. Annuitetslån ifm rehabilitering og innfrielse av lån 24469 i DnB NOR. Utbetalt 17.01.2012. Løpetid 25 år med kvartalsvise terminer, med første forfall 02.04.12. Planlagt nedbetalt i 2037. IN-lån med flytende rente.

Lån nr 12137238290 i DNB Bank ASA ble tatt opp i 2019 for bygging av nye balkonger. Annuitetslån med 4 terminer i året. IN-lån med flytende rente. Planlagt nedbetalt i 2043.

Lån nr. 1213.97.64100 i DnB Bank ASA ble tatt opp i 2020 for utskifting av vinduer. Annuitetslån med 4 terminer i året og flytende rente. Planlagt nedbetalt i 2049.

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 nedkvikteres i takt med nedbetalingsplanen.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Theresesgt 4

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2980 Andre påløpte kostnader	2 052	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	4 285
2997 IN konto betalinger	118	85
Sum	2 170	4 370

Konto 2980 gjelder avsatt kostnad til trappevask for desember 2020 som ikke er fakturert fra leverandør før i januar 2021.

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	6 546 611
Innskuddskapital	1 252 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	7 798 611
Bokført verdi av pantsatt eiendom	5 963 388

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 252 000,-.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Theresesgt 4

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 800	0	1 800
Sum innskutt egenkapital	1 800	0	1 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-21 126	-1 586 428	-1 607 554
Sum opptjent egenkapital	-21 126	-1 586 428	-1 607 554
Sum egenkapital	-19 326	-1 586 428	-1 605 754

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Theresesgt 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Theresesgt 4

Styreleder	Maja Bakken (sign.)	06.05.2021
Styremedlem	Erik Kristoffer Stjernstedt (sign.)	06.05.2021
Styremedlem	Andrea Gisleberg Nærby (sign.)	05.05.2021



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 Theresesgt 4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Theresesgt 4s årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 586 428. 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.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

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.

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnøy	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Kjellerik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund



Revisors beretning - 2020
Borettslaget Theresesgt 4

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 oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. mai 2021
KPMG AS

Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor