



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Erland Rogge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,10	1 181 225	974 769
Sum inntekter		1 181 225	974 769
Kostnader			
Lønnskostnad	3	39 935	39 935
Annen driftskostnad	5,6,7,8	2 184 509	546 245
Sum kostnader		2 224 443	586 180
Driftsresultat		-1 043 218	388 589
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 727	1 226
Sum finansinntekter		6 727	1 226
Annen rentekostnad		334 856	161 647
Sum finanskostnader		334 856	161 647
Netto finans		328 129	160 421
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 371 348	228 168
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 371 348	228 168
Årsresultat		-1 371 347	228 168
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 371 347	228 168
Sum overføringer og disponeringer		-1 371 347	228 168



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	452 376	452 376
Sum varige driftsmidler		452 376	452 376
Sum anleggsmidler		452 376	452 376
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		48 954	35 282
Sum fordringer		48 954	35 282
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		53 581	94 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 581	94 519
Sum omløpsmidler		102 535	129 801
SUM EIENDELER		554 912	582 177
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 695 853	-8 324 505
Sum opptjent egenkapital		-9 750 853	-8 379 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	9	-9 695 853	-8 324 505
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	7 019 853	5 626 690
Øvrig langsiktig gjeld	10	3 152 886	3 243 712
Sum annen langsiktig gjeld		10 172 739	8 870 402
Sum langsiktig gjeld		10 172 739	8 870 402
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 644	24 853
Annen kortsiktig gjeld		12 382	11 428
Sum kortsiktig gjeld		78 025	36 280
Sum gjeld		10 250 764	8 906 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		554 912	582 177
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	10 172 739	8 870 402



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 442726

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Erland Rogge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 912 443 523
BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,10	1 181 225	974 769
Sum inntekter		1 181 225	974 769
Kostnader			
Lønnskostnad	3	39 935	39 935
Annen driftskostnad	5,6,7,8	2 184 509	546 245
Sum kostnader		2 224 443	586 180
Driftsresultat		-1 043 218	388 589
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 727	1 226
Sum finansinntekter		6 727	1 226
Annen rentekostnad		334 856	161 647
Sum finanskostnader		334 856	161 647
Netto finans		328 129	160 421
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 371 348	228 168
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 371 348	228 168
Årsresultat		-1 371 347	228 168
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 371 347	228 168
Sum overføringer og disponeringer		-1 371 347	228 168



Organisasjonsnr: 912 443 523
BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 4
Sum varige driftsmidler

452 376	452 376
452 376	452 376

Sum anleggsmidler	452 376	452 376
-------------------	---------	---------

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

48 954	35 282
48 954	35 282

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

53 581	94 519
53 581	94 519

Sum omløpsmidler	102 535	129 801
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	554 912	582 177
---------------	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

55 000	55 000
--------	--------

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

-9 695 853	-8 324 505
-9 750 853	-8 379 505

Sum egenkapital 9	-9 695 853	-8 324 505
-------------------	------------	------------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner 10
Øvrig langsiktig gjeld 10

7 019 853	5 626 690
3 152 886	3 243 712



Sum annen langsiktig gjeld		10 172 739	8 870 402
Sum langsiktig gjeld		10 172 739	8 870 402
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 644	24 853
Annen kortsiktig gjeld		12 382	11 428
Sum kortsiktig gjeld		78 025	36 280
Sum gjeld		10 250 764	8 906 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		554 912	582 177
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	10 172 739	8 870 402



Organisasjonsnr: 912 443 523
BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 4

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



Årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	93 521	-106 339
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 371 347	228 168
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 393 163	82 154
Endringer i andre langsiktige poster	-90 826	-110 462
B. Årets endring disponible midler	-69 011	199 859
C. Disponible midler	24 510	93 521
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	102 535	129 801
Kortsiktig gjeld	-78 025	-36 280
C. Disponible midler	24 510	93 521

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



Resultatregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz' gate 4

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 090 399	859 307	933 477	1 259 222
Sum leieinntekt		1 090 399	859 307	933 477	1 259 222
Annen inntekt					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	10	90 826	110 462	0	0
Diverse inntekt	2	0	5 000	0	0
Sum annen inntekt		90 826	115 462	0	0
Sum inntekt		1 181 225	974 769	933 477	1 259 222
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 935	4 935	4 000	4 000
Styrehonorar	3	35 000	35 000	35 000	35 000
Driftskostnad					
Energikostnad		93 180	89 665	106 000	93 000
Kostnad eiendom/lokale	5	68 557	21 375	22 000	22 000
Kommunale avgifter/renovasjon		121 606	104 733	118 000	138 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 508	877	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	1 586 770	47 804	1 609 000	24 000
Revisjonshonorar		4 673	4 373	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		66 662	64 784	67 000	70 000
Andre honorar		34 885	18 654	12 000	13 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	1 000
TV/bredbånd		56 632	60 589	52 000	54 000
Kontingent og gaver		29 348	29 348	19 000	19 000
Forsikring		108 675	96 434	108 000	190 000
Eiendomsskatt		0	127	0	0
Andre kostnader		4 075	1 857	2 000	2 000
Sum kostnad		2 224 443	586 180	2 165 000	676 000
Driftsresultat		-1 043 218	388 589	-1 231 523	583 222
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 727	1 226	0	0
Rentekostnad		334 856	161 647	205 252	385 184
Netto finansposter		328 129	160 421	205 252	385 184
Årsresultat		-1 371 347	228 168	-1 436 775	198 038
Overført til/fra annen egenkapital		-1 371 347	228 168	0	0
SUM OVERFØRINGER		-1 371 347	228 168	0	0



Balanse 2023 Borettslaget Zetlitz' gate 4

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	452 376	452 376
Sum anleggsmidler		452 376	452 376
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		48 954	35 282
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		53 581	94 519
Sum omløpsmidler		102 535	129 801
SUM EIENDELER		554 912	582 177



Balanse 2023 Borettslaget Zetlitz' gate 4

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 750 853	-8 379 505
Sum opptjent egenkapital		-9 750 853	-8 379 505
Sum egenkapital	9	-9 695 853	-8 324 505
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	7 019 853	5 626 690
Borettsinnskudd		156 400	156 400
IN nedbetalt fellesgjeld	10	2 996 486	3 087 312
Sum langsiktig gjeld		10 172 739	8 870 402
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 644	24 853
Påløpne renter		3 202	1 218
Annen kortsiktig gjeld		9 180	10 210
Sum kortsiktig gjeld		78 025	36 280
Sum gjeld		10 250 764	8 906 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		554 912	582 177
Pantstillelser	11	10 172 739	8 870 402
Sted: _____	Dato: _____		

Karl Johan Lång Skeidsvoll
Styreleder

Erlend Rogge
Styremedlem

Tobias Liland
Styremedlem



Noter årsregnskap 2023 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 oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. 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 nedkvittring framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	516 672	469 704
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	52 008	40 788
3650 Innkrevde felleskostn. renter	319 580	148 291
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	202 139	200 524
Sum	1 090 399	859 307

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	5 000
Sum	0	5 000

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	35 000	35 000
Sum	39 935	39 935

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - 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.

Borettslaget består av 11 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 843 i Oslo kommune. Eiertomt på 388,80 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP1149039.



Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6361 Fast renhold	22 230	21 375
6392 Containerleie/tømming	37 154	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 173	0
Sum	68 557	21 375

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	692
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	185
6552 Driftsmateriell	3 508	0
Sum	3 508	877

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6617 Vedlikehold brannvernustyr	28 245	9 179
6630 Egenandel forsikring	31 870	0
6641 Malerarbeider	67 558	31 975
6642 Snekkerarbeid	11 022	0
6644 Fasade/balkonger	0	6 650
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 448 075	0
Sum	1 586 770	47 804



Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Note 9 - 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	-8 379 505	-1 371 348	-9 750 853
Sum opptjent egenkapital	-8 379 505	-1 371 348	-9 750 853
Sum egenkapital	-8 324 505	-1 371 348	-9 695 853

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene 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, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:				Rehabilitering av tak
Lånenummer:	16365079602	12127200031	12127200023	16366901098
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2011	2011	2023
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.06.2040	30.06.2043	30.03.2048
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	633 710	10 509 078	1 600 000
Lånesaldo 01.01:	273 745	285 262	5 067 683	0
Avdrag i perioden:	24 794	10 551	146 995	24 497
Opptak i perioden:	0	0	0	1 600 000
Lånesaldo 31.12:	248 951	274 711	4 920 688	1 575 503
Saldo 5 år frem i tid:	106 942	216 881	4 128 634	1 399 474
Andelssaldo 01.01:	0	159 731	2 927 581	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	5 908	84 918	0
Andelssaldo 31.12:	0	153 823	2 842 663	0
Sum pantegjeld for lån:	248 951	428 534	7 763 351	1 575 503

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127200023	1	1 049 636	1 049 636
	1	981 977	981 977
	1	941 763	941 763
	1	895 891	895 891
	1	855 134	855 134
	1	196 288	196 288
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127200031	1	66 167	66 167
	1	66 022	66 022
	1	65 876	65 876
	1	51 293	51 293
	1	19 342	19 342
	1	6 010	6 010
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365079602	1	28 561	28 561
	1	27 993	27 993
	2	27 851	55 702
	1	27 282	27 282
	1	24 298	24 298
	1	23 730	23 730
	1	19 893	19 893
	1	18 472	18 472
	1	17 620	17 620
	1	5 400	5 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366901098	1	257 042	257 042

544 Borettslaget Zetlitz' gate 4 Org. nr. 912443523



Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Langsiktig gjeld

1	254 753	254 753
1	142 727	142 727
1	139 887	139 887
2	139 177	278 354
1	136 336	136 336
1	121 424	121 424
1	118 584	118 584
1	99 412	99 412
1	26 983	26 983

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 2023 Borettslaget Zetlitz' gate 4

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	10 016 339
Innskuddskapital	156 400
Boligselskapets pantsikrede gjeld	10 172 739
Bokført verdi av pantsatt eiendom	452 376

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



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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Zetlitz' gate 4

Styreleder	Karl Johan Lång Skeidsvoll (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Erland Rogge (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Tobias Liland (sign.)	30.04.2024



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Zetlitz' Gate 4 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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

Penneo document key: JFWL5-WKX7J-8ZSOE-QKE7B-AJ4ZH-81HYH



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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-05-03 12:32:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JFWLS-WKX7J-8ZSQE-QNE7B-AJ4ZH-81HYH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>