



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 961 876 532  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KØBENHAVNGATA 21  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS  
Konghellegata 3  
0569 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: Enqvist Boligforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### 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, 06.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023            | 2022           |
|---|------|-----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                 |                |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                 |                |
| Salgsinntekt                              |      | 592 961         | 563 001        |
| Annen driftsinntekt                       |      | 285 828         | 247 360        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>878 789</b>  | <b>810 361</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                 |                |
| Lønnskostnad                              |      | 22 820          | 20 538         |
| Annen driftskostnad                       |      | 608 147         | 740 826        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>630 967</b>  | <b>761 364</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>247 823</b>  | <b>48 997</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                 |                |
| Annen finansinntekt                       |      | 8 905           | 8 716          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| Annen rentekostnad                        |      | 130 344         | 76 938         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-121 439</b> | <b>-68 222</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>126 383</b>  | <b>-19 226</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>126 383</b>  | <b>-19 226</b> |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>126 383</b>  | <b>-19 226</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                 |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 126 383         | -19 226        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>126 383</b>  | <b>-19 226</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 11 915 800        | 11 915 800        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                 | 0                 |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                          |      | 11 915 800        | 11 915 800        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Kundefordringer                            |      |                   | 10 474            |
| Andre fordringer                           |      | 22 619            | 53 940            |
| Sum fordringer                             |      | 0                 | 0                 |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 199 848           | 39 791            |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 199 848           | 39 791            |
| Sum omløpsmidler                           |      | 222 467           | 104 205           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>12 138 267</b> | <b>12 020 005</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Selskapskapital                          |      | 1 400             | 1 400             |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | 840 112           | 713 729           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>840 112</b>    | <b>713 729</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>841 512</b>    | <b>715 129</b>    |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Obligasjonslån                           |      | 8 741 600         | 8 741 600         |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 2 523 438         | 2 513 032         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>11 265 038</b> | <b>11 254 632</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 106               | 17 495            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 31 611            | 32 749            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>31 717</b>     | <b>50 244</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>11 296 755</b> | <b>11 304 876</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>12 138 267</b> | <b>12 020 005</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 563143

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 961 876 532  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KØBENHAVNGATA 21  
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS  
Konghellegata 3  
0569 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: Enqvist Boligforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

#### 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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 961 876 532  
BORETTSLAGET KØBENHAVNGATA 21

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2023</b>     | <b>2022</b>    |
|---|-------------|-----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                 |                |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                 |                |
| Salgsinntekt                              |             | 592 961         | 563 001        |
| Annen driftsinntekt                       |             | 285 828         | 247 360        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>878 789</b>  | <b>810 361</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                 |                |
| Lønnskostnad                              |             | 22 820          | 20 538         |
| Annen driftskostnad                       |             | 608 147         | 740 826        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>630 967</b>  | <b>761 364</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>247 823</b>  | <b>48 997</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                 |                |
| Annen finansinntekt                       |             | 8 905           | 8 716          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| Annen rentekostnad                        |             | 130 344         | 76 938         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-121 439</b> | <b>-68 222</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>126 383</b>  | <b>-19 226</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>126 383</b>  | <b>-19 226</b> |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>126 383</b>  | <b>-19 226</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                 |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 126 383         | -19 226        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>126 383</b>  | <b>-19 226</b> |



Organisasjonsnr: 961 876 532  
BORETTSLAGET KØBENHAVNGATA 21

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 11 915 800        | 11 915 800        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                 | 0                 |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                          |      | 11 915 800        | 11 915 800        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Kundefordringer                            |      |                   | 10 474            |
| Andre fordringer                           |      | 22 619            | 53 940            |
| Sum fordringer                             |      | 0                 | 0                 |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 199 848           | 39 791            |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 199 848           | 39 791            |
| Sum omløpsmidler                           |      | 222 467           | 104 205           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>12 138 267</b> | <b>12 020 005</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Selskapskapital                            |      | 1 400             | 1 400             |
| Annen innskutt egenkapital                 |      | 0                 | 0                 |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 0                 | 0                 |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 840 112           | 713 729           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>840 112</b>    | <b>713 729</b>    |
| <br>                              |                   |                   |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>841 512</b>    | <b>715 129</b>    |
| <br>                              |                   |                   |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                   |                   |
| Obligasjonslån                    | 8 741 600         | 8 741 600         |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 2 523 438         | 2 513 032         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <br>                              |                   |                   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>11 265 038</b> | <b>11 254 632</b> |
| <br>                              |                   |                   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   | 106               | 17 495            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 31 611            | 32 749            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>31 717</b>     | <b>50 244</b>     |
| <br>                              |                   |                   |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>11 296 755</b> | <b>11 304 876</b> |
| <br>                              |                   |                   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>12 138 267</b> | <b>12 020 005</b> |



Organisasjonsnr: 961 876 532  
BORETTSLAGET KØBENHAVNGATA 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**



2

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

|                           |              |                  |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Lønn</u>               | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 20000.00     | 18000.00         |
| <u>Folketrygdavgift</u>   | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 2820.00      | 2538.00          |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 22820.00     | 20538.00         |

### Mer om årsverk og lønn

Lønn gjelder i sin helhet styrehonorar.

### Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Sum</u>                      | <u>Beløp</u>               |                            |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |

### Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

### Fordringer

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>            | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>       | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>       | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |



Pantstillelse Beløp

**Note**

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Erverv**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Samvirkeforetak**

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

**Mer om aksjer**

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



*LARS HARALD BRINCHMANN*  
*STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI*  
Org.nr. 862 424 212 MVA  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i  
**Borettslaget Københavngata 21**

Oslo, 15. april 2024

14227 12175

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av  
årsregnskapet 2023**

**Konklusjon**

Jeg har revidert årsregnskapet for Borettslaget Københavngata 21 som viser et overskudd på NOK 126.383.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, endring av disponible midler og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

---

DnB 7076.13.55234

Telefon – 47 22 49 26 71

Mobil – 47 95 24 99 05

Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo

Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo

E-mail: [larsharald.brinchmann@gmail.com](mailto:larsharald.brinchmann@gmail.com)

[www.larsharald-brinchmann.no](http://www.larsharald-brinchmann.no)



## **Styret og forretningsførerers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører 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**

Mitt 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 min 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 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 jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg 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 jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift 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 jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.



• evaluerer jeg 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.

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

Oslo, 15. april 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



## Resultatregnskap

### Borettslaget Københavngata 21

 BankID Signing  
Maria Elisabeth Boye Bergum  
2024-02-06

 BankID Signing  
Kristine Bjaadal  
2024-02-09

 BankID Signing  
Simen Sæther  
2024-02-14

|                                       | Note | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b> |      |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                       |      | 592 961          | 580 897          | 563 001          |
| Andre inntekter                       | 2    | 285 828          | 240 720          | 247 360          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>            |      | <b>878 789</b>   | <b>821 617</b>   | <b>810 361</b>   |
|                                       |      |                  |                  |                  |
| Styrehonorar                          |      | 20 000           | 20 000           | 18 000           |
| Andre personalkostnader               | 3    | 2 820            | 2 820            | 2 538            |
| Kommunale avgifter                    |      | 152 843          | 206 205          | 257 233          |
| Vedlikehold                           | 4    | 173 111          | 55 000           | 167 855          |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd          |      | 42 410           | 41 580           | 39 448           |
| Driftskostnader                       | 5    | 75 011           | 130 266          | 132 538          |
| Honorarer                             | 6    | 66 134           | 59 064           | 56 690           |
| Forsikring                            |      | 89 647           | 84 000           | 80 204           |
| Andre kostnader                       | 7    | 8 990            | 3 985            | 6 858            |
| <b>Sum driftskostnader</b>            |      | <b>630 967</b>   | <b>602 919</b>   | <b>761 364</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                 |      | <b>247 823</b>   | <b>218 698</b>   | <b>48 997</b>    |
|                                       |      |                  |                  |                  |
| <b>Finansinntk. og finanskostn.</b>   |      |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                       | 8    | 8 905            | 0                | 8 716            |
| Finanskostnader                       | 9    | 130 344          | 0                | 76 938           |
| <b>Netto finansresultat</b>           |      | <b>-121 439</b>  | <b>0</b>         | <b>-68 222</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                 |      | <b>126 383</b>   | <b>218 698</b>   | <b>-19 226</b>   |
|                                       |      |                  |                  |                  |
| <b>Overføringer</b>                   |      |                  |                  |                  |
| Overført annen egenkapital            |      | 126 383          | 0                | -19 226          |
| <b>Sum overføringer</b>               |      | <b>126 383</b>   | <b>0</b>         | <b>-19 226</b>   |



## Balanse

### Borettslaget Københavngata 21

|                                 | Note      | 2023              | 2022              |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |           |                   |                   |
| Varige driftsmidler             |           | 11 915 800        | 11 915 800        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>        | <b>10</b> | <b>11 915 800</b> | <b>11 915 800</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>             |           |                   |                   |
| Kundefordringer                 |           | 0                 | 10 474            |
| Andre fordringer                |           | 22 619            | 53 940            |
| Bankinnskudd mv.                | 11        | 199 848           | 39 791            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>         |           | <b>222 467</b>    | <b>104 205</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>            |           | <b>12 138 267</b> | <b>12 020 005</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                   |                   |
| Andelskapital                   |           | 1 400             | 1 400             |
| Annen egenkapital               | 12        | 840 112           | 713 729           |
| <b>Sum egenkapital</b>          |           | <b>841 512</b>    | <b>715 129</b>    |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                   |                   |
| Borettsinnskudd                 |           | 8 741 600         | 8 741 600         |
| Langsiktig gjeld                | 13        | 2 523 438         | 2 513 032         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>11 265 038</b> | <b>11 254 632</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                   |                   |
| Forskudd fra kunder             |           | 25 956            | 27 282            |
| Leverandørgjeld                 |           | 106               | 17 495            |
| Påløpte kostnader               |           | 5 655             | 5 467             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>31 717</b>     | <b>50 244</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>11 296 755</b> | <b>11 304 876</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |           | <b>12 138 267</b> | <b>12 020 005</b> |
| <b>Pantstillelser</b>           | <b>14</b> | <b>11 265 038</b> | <b>11 254 632</b> |

OSLO, 31.12.2023

Styret for Borettslaget Københavngata 21

Kristine Bjaadal  
Styrets leder

Simen Kindem Sæther  
Styremedlem

Maria Elisabeth Boye Bergum  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

|                 | <b>Regnskap</b> | <b>Budsjett</b> | <b>Regnskap</b> |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 | <b>2023</b>     | <b>2023</b>     | <b>2022</b>     |
| Andel gjeld     | 225 348         | 180 240         | 180 240         |
| Kabel-TV        | 60 480          | 60 480          | 57 120          |
| Andre inntekter | 0               | 0               | 10 000          |
| <b>Sum</b>      | <b>285 828</b>  | <b>240 720</b>  | <b>247 360</b>  |

### Note 3 Personalkostnader

|                    | <b>Regnskap</b> | <b>Budsjett</b> | <b>Regnskap</b> |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                    | <b>2023</b>     | <b>2023</b>     | <b>2022</b>     |
| Arbeidsgiveravgift | 2 820           | 2 820           | 2 538           |
| <b>Sum</b>         | <b>2 820</b>    | <b>2 820</b>    | <b>2 538</b>    |

Borettslaget har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonorar bokføres i det året det vedtas.

### Note 4 Vedlikehold

|                            | <b>Regnskap</b> | <b>Budsjett</b> | <b>Regnskap</b> |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                            | <b>2023</b>     | <b>2023</b>     | <b>2022</b>     |
| Vedlikehold bygning utv.   | 111 250         | 0               | 37 500          |
| Vedlikehold utearealer     | 4 287           | 0               | 0               |
| Vedlikehold bygning innv.  | 1 248           | 0               | 0               |
| Vedlikehold VVS            | 3 627           | 0               | 99 559          |
| Egenandel forsikring       | 10 000          | 0               | 0               |
| Vedlikehold elektro        | 398             | 0               | 0               |
| Lyspærer, lysrør etc.      | 396             | 0               | 0               |
| Vedl.hold ventilasjon      | 3 625           | 0               | 0               |
| Brannsikkerhet, sprinkling | 38 281          | 35 000          | 7 065           |
| Diverse vedlikehold        | 0               | 20 000          | 23 731          |
| <b>Sum</b>                 | <b>173 111</b>  | <b>55 000</b>   | <b>167 855</b>  |



## Note 5 Driftskostnader

|                            | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Strøm fellesanlegg         | 49 159                   | 66 000                   | 63 429                   |
| Renhold                    | 10 961                   | 52 416                   | 49 645                   |
| Skadedyrkontroll           | 11 805                   | 11 850                   | 19 465                   |
| Snebrøyting, strøing, m.m. | 2 445                    | 0                        | 0                        |
| Porto                      | 641                      | 0                        | 0                        |
| <b>Sum</b>                 | <b>75 011</b>            | <b>130 266</b>           | <b>132 538</b>           |

## Note 6 Honorarer

|                     | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Revisjon            | 12 500                   | 9 000                    | 9 500                    |
| Forretningsførsel   | 49 226                   | 49 224                   | 46 350                   |
| Beboerportal        | 893                      | 840                      | 840                      |
| Konsulenttjenestrer | 3 516                    | 0                        | 0                        |
| <b>Sum</b>          | <b>66 134</b>            | <b>59 064</b>            | <b>56 690</b>            |

## Note 7 Andre kostnader

|                         | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kontingenter            | 1 990                    | 1 985                    | 1 890                    |
| Styreutgifter           | 70                       | 0                        | 0                        |
| Dugnader, Tilstelninger | 3 138                    | 2 000                    | 3 240                    |
| Diverse omkostninger    | 2 324                    | 0                        | 1 478                    |
| Diverse kostnader       | 1 472                    | 0                        | 262                      |
| Øreavrunding            | -3                       | 0                        | -12                      |
| <b>Sum</b>              | <b>8 990</b>             | <b>3 985</b>             | <b>6 858</b>             |

## Note 8 Finansinntekter

|                       | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Andre finansinntekter | 8 905                    | 0                        | 8 716                    |
| <b>Sum</b>            | <b>8 905</b>             | <b>0</b>                 | <b>8 716</b>             |

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

## Note 9 Finanskostnader

|                              | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avsl. Gjeldsrenter lån 96602 | 0                        | 0                        | 15 518                   |
| Avsl. Gjeldsrenter lån 15923 | 72 182                   | 0                        | 61 420                   |
| Avsl. Gjeldsrenter lån 71135 | 58 162                   | 0                        | 0                        |
| <b>Sum</b>                   | <b>130 344</b>           | <b>0</b>                 | <b>76 938</b>            |



### Note 10 Anleggsmidler

|                               | <b>Bygninger</b>  | <b>Tomter</b> | <b>Sum</b>        |
|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01        | 11 915 800        |               | 11 915 800        |
| Årets tilgang                 |                   |               | -                 |
| Årets avgang                  |                   |               | -                 |
| <b>Anskaffelseskost 31.12</b> | <b>11 915 800</b> | <b>-</b>      | <b>11 915 800</b> |
| Akkum avskrivn. 01.01         |                   |               | -                 |
| Årets avskrivninger           |                   |               | -                 |
| Akkum. avskrivn. 31.12        | -                 | -             | -                 |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>    | <b>11 915 800</b> | <b>-</b>      | <b>11 915 800</b> |

Bygninger og tomter avskrives ikke. Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 11 Bankinnskudd mv.

|                           | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Boligbanken 9666.01.44665 | 199 848                  | 39 791                   |
| <b>Sum</b>                | <b>199 848</b>           | <b>39 791</b>            |

### Note 12 Egenkapital

|                          | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 01.01        | 713 728                  |
| Årets resultat           | 126 383                  |
| <b>Egenkapital 31.12</b> | <b>840 112</b>           |

### Note 13 Langsiktig gjeld

#### **Gjeldsbrevlån i Obos banken 9820.80.15923**

Lånet ble refinansiert og avsluttet i august 2023.

|                                |            |          |
|--------------------------------|------------|----------|
| Opprinnelig lånebeløp          | 2 606 102  |          |
| Nedbetalt tidligere år         |            |          |
| Innfrielser i år               | -2 606 102 |          |
| Avdrag i år                    | 0          |          |
| <b>Saldo 31.12.</b>            |            | <b>0</b> |
| <b>Sum lån 15923 pr 31.12.</b> |            | <b>0</b> |



## **Gjeldsbrevlån i Obos banken 9820.81.71135**

Refinansiert fra lån 15923 i august 2023.

Planlagt innfrielse 2038.

|                                     |           |                  |
|-------------------------------------|-----------|------------------|
| Renter 31.12.: 5,95%, løpetid 15 år |           |                  |
| Opprinnelig lånebeløp               | 2 568 453 |                  |
| Nedbetalt tidligere år              |           |                  |
| Innfrielser i år                    |           |                  |
| Avdrag i år                         | -45 015   |                  |
| Saldo 31.12.                        |           | <b>2 523 438</b> |

## **Sum langsiktig gjeld 31.12**

**2 523 438**

Kr 1 895 218,- forfaller om mer enn 5 år fra balansedato.

## Note 14 Pantstillelser

|                 | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| Borettsinnskudd | 8 741 600                | 8 741 600                |
| OBOS-banken     | 2 523 438                | 2 513 032                |
| <b>Sum</b>      | <b>11 265 038</b>        | <b>11 254 632</b>        |

Pr 31.12.23 er kr 11 265 038,- sikret ved pant.

## Note 15 Disponible midler

|                                 | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|---------------------------------|--------------------------|
| Disponible midler 01.01.        | 53 961                   |
| Årets resultat                  | 126 383                  |
| Økning langsiktig gjeld         | 10 406                   |
| Reduksjon langsiktig gjeld      | 0                        |
| <b>Disponible midler 31.12.</b> | <b>190 750</b>           |
| <br>                            |                          |
| Omløpsmidler                    | 222 467                  |
| Kortsiktig gjeld                | -31 717                  |
| <b>Disponible midler 31.12.</b> | <b>190 750</b>           |