



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 443 868  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2  
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: Sindre Sigbjørnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### 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, 06.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	700 076	734 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>522 118</b>	<b>520 977</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	11 410	11 410
Annen driftskostnad	4,5,6,7	386 754	363 160
<b>Sum kostnader</b>		<b>398 162</b>	<b>374 569</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>301 915</b>	<b>360 313</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 120	1 436
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 120</b>	<b>1 436</b>
Annen rentekostnad		89 256	51 905
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89 256</b>	<b>51 905</b>
<b>Netto finans</b>		<b>85 136</b>	<b>50 469</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>216 776</b>	<b>309 843</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>216 776</b>	<b>309 843</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>216 776</b>	<b>309 843</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		216 779	309 844
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>216 779</b>	<b>309 844</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	316 560	316 560
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>316 560</b>	<b>316 560</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>316 560</b>	<b>316 560</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 121	52 577
<b>Sum fordringer</b>		<b>22 121</b>	<b>52 577</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 369	156 568
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>140 369</b>	<b>156 568</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>162 489</b>	<b>209 145</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>479 050</b>	<b>525 705</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-7 290 110	-7 506 888
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 330 110</b>	<b>-7 546 888</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-7 290 110</b>	<b>-7 506 888</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 821 475	1 875 969
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 924 565	6 102 524
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 746 040</b>	<b>7 978 493</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 746 040</b>	<b>7 978 492</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 911	48 309
Annen kortsiktig gjeld		5 208	5 792
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 119</b>	<b>54 100</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 769 159</b>	<b>8 032 593</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>479 050</b>	<b>525 705</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	7 746 040	7 978 492



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 443693

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 443 868  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2  
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: Sindre Sigbjørnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

#### 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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 912 443 868  
BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	700 076	734 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>522 118</b>	<b>520 977</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	11 410	11 410
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	386 754	363 160
<b>Sum kostnader</b>		<b>398 162</b>	<b>374 569</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>301 915</b>	<b>360 313</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 120	1 436
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 120</b>	<b>1 436</b>
Annen rentekostnad		89 256	51 905
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89 256</b>	<b>51 905</b>
<b>Netto finans</b>		<b>85 136</b>	<b>50 469</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>216 776</b>	<b>309 843</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>216 776</b>	<b>309 843</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>216 776</b>	<b>309 843</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		216 779	309 844
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>216 779</b>	<b>309 844</b>



Organisasjonsnr: 912 443 868  
BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	316 560	316 560
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>316 560</b>	<b>316 560</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>316 560</b>	<b>316 560</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 121	52 577
<b>Sum fordringer</b>		<b>22 121</b>	<b>52 577</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 369	156 568
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>140 369</b>	<b>156 568</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>162 489</b>	<b>209 145</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>479 050</b>	<b>525 705</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-7 290 110	-7 506 888
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 330 110</b>	<b>-7 546 888</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-7 290 110</b>	<b>-7 506 888</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	9	1 821 475	1 875 969
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 924 565	6 102 524



Sum annen langsiktig gjeld	7 746 040	7 978 493
Sum langsiktig gjeld	7 746 040	7 978 492
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	17 911	48 309
Annen kortsiktig gjeld	5 208	5 792
Sum kortsiktig gjeld	23 119	54 100
Sum gjeld	7 769 159	8 032 593
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>479 050</b>	<b>525 705</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>		
Pantstillelser	10 7 746 040	7 978 492



Organisasjonsnr: 912 443 868  
BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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 2

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>155 044</b>	<b>144 656</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	216 779	309 844
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-54 494	-85 552
Endringer i andre langsiktige poster	-177 958	-213 905
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-15 673</b>	<b>10 388</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>139 371</b>	<b>155 044</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	162 489	209 145
Kortsiktig gjeld	-23 119	-54 100
<b>C. Disponible midler</b>	<b>139 371</b>	<b>155 044</b>

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



## Resultatregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	522 118	520 977	510 700	549 009
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>522 118</b>	<b>520 977</b>	<b>510 700</b>	<b>549 009</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>522 118</b>	<b>520 977</b>	<b>510 700</b>	<b>549 009</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	1 410	1 410	1 000	1 000
Styrehonorar	2	10 000	10 000	10 000	10 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		49 691	50 809	60 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	4	24 754	22 906	26 500	26 500
Kommunale avgifter/renovasjon		94 364	80 446	114 000	110 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	1 514	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	34 573	33 018	50 000	50 000
Revisjonshonorar		4 594	4 298	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		50 631	49 205	50 000	53 000
Andre honorar		14 000	14 631	5 000	1 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredbånd		40 320	36 650	45 000	45 000
Kontingent og gaver		21 344	21 344	14 000	14 000
Forsikring		45 522	41 659	46 000	51 000
Andre kostnader		1 023	1 055	2 000	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>398 162</b>	<b>374 569</b>	<b>434 500</b>	<b>432 500</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>123 956</b>	<b>146 409</b>	<b>76 200</b>	<b>116 509</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		177 958	213 905	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>301 915</b>	<b>360 313</b>	<b>76 200</b>	<b>116 509</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		4 120	1 436	0	0
Rentekostnad		89 256	51 905	68 200	96 262
<b>Netto finansposter</b>		<b>85 136</b>	<b>50 469</b>	<b>68 200</b>	<b>96 262</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>216 779</b>	<b>309 844</b>	<b>8 000</b>	<b>20 247</b>
Overført til/fra annen egenkapital		216 779	309 844	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>216 779</b>	<b>309 844</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3	316 560	316 560
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>316 560</b>	<b>316 560</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	39
Forskuddsbetalte kostnader		22 121	52 538
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		140 369	156 568
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>162 489</b>	<b>209 145</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>479 050</b>	<b>525 705</b>



## Balanse 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-7 330 110	-7 546 888
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 330 110</b>	<b>-7 546 888</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-7 290 110</b>	<b>-7 506 888</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	1 821 475	1 875 969
Borettsinnskudd		110 200	110 200
IN nedbetalt fellesgjeld	9	5 814 365	5 992 324
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 746 040</b>	<b>7 978 492</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 911	48 309
Påløpne renter		831	405
Annen kortsiktig gjeld		4 377	5 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 119</b>	<b>54 100</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 769 159</b>	<b>8 032 593</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>479 050</b>	<b>525 705</b>
Pantstillelser	10	7 746 040	7 978 492
Sted: _____	Dato: _____		

Sindre Sigbjørnsen  
Styreleder

Hedda Marie Dale  
Styremedlem

Sima Sadeghi  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

### 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

Leieinntekter bokføres og inntekstføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntekstføres etter hvert som de oppjøres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	379 440	379 440
3619 Dugnadstillegg	0	8 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	89 192	51 688
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	53 487	81 849
<b>Sum</b>	<b>522 118</b>	<b>520 977</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>11 410</b>	<b>11 410</b>

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	316 560
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	316 560
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	316 560
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 8 andeler.  
Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 810 i Oslo kommune. Eieromt på 310,3 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret i lf skadeforsikring. Polisenr. SP1149019.

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6361 Fast renhold	15 315	14 340
6362 Skadedyrutryddelse	9 118	8 566
6391 Snømåking/strøing/feing	321	0
<b>Sum</b>	<b>24 754</b>	<b>22 906</b>

546 Borettslaget Zetlitz gate 2 Org. nr. 912443868



Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

**Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser**

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 938</b>	<b>5 625</b>

**Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	358
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 157
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 514</b>

**Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold**

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	20 625	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 499	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 449	9 893
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	11 624
6648 Vedlikehold dører og porter	0	1 501
<b>Sum</b>	<b>34 573</b>	<b>33 018</b>

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



## Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

### Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	40 000	0	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 546 888	216 778	-7 330 110
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 546 888</b>	<b>216 778</b>	<b>-7 330 110</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 506 888</b>	<b>216 778</b>	<b>-7 290 110</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.



## Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Zetlitz gate 2

### Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12127192659	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12127192640
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011
Rentesats:	5.20 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	565 939	9 810 803
Lånesaldo 01.01:	7 255	1 868 714
Avdrag i perioden:	287	54 207
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 968</b>	<b>1 814 507</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 467	1 522 561
Andelssaldo 01.01:	391 717	5 600 606
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	15 498	162 460
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>376 219</b>	<b>5 438 146</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>383 186</b>	<b>7 252 654</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127192640	1	1 814 507	1 814 507
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127192659	1	6 968	6 968

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 2

**Note 10 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2023**

Bokført langsiktig gjeld	7 635 840
Innskuddskapital	110 200
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>7 746 040</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>316 560</b>

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



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Zetlitz gate 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Zetlitz gate 2**

Styreleder	Sindre Sigbjørnsen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Sima Sadeghi (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Hedda Marie Dale (sign.)	12.03.2024



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Zetlitz Gate 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Zetlitz Gate 2 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 avgjøre 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: B2NLY-YWH80-Q7715-IEFT1-WMBHQ-C68YE



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."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-04-05 12:53:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B2NLV-YWH80-Q77IS-LEFT-WMBHQ-CG8YE

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>