



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Karl Johan Lång Skeidsvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	974 769	918 723
<b>Sum inntekter</b>		<b>864 307</b>	<b>797 806</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	39 935	35 371
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	546 245	597 125
<b>Sum kostnader</b>		<b>586 180</b>	<b>632 496</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>388 589</b>	<b>286 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 226	7
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 226</b>	<b>7</b>
Annen rentekostnad		161 647	108 614
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>161 647</b>	<b>108 614</b>
<b>Netto finans</b>		<b>160 421</b>	<b>108 607</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>228 168</b>	<b>177 620</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>228 168</b>	<b>177 620</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>228 168</b>	<b>177 620</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		228 168	177 620
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>228 168</b>	<b>177 620</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	452 376	452 376
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>452 376</b>	<b>452 376</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>452 376</b>	<b>452 376</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	13	35 282	39 109
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 282</b>	<b>39 109</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		94 519	0
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>94 519</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>129 801</b>	<b>39 109</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>582 177</b>	<b>491 486</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 324 505	-8 552 673
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 379 505</b>	<b>-8 607 673</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>-8 324 505</b>	<b>-8 552 673</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	5 626 690	5 544 537
Øvrig langsiktig gjeld	15	3 243 712	3 354 174
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 870 402</b>	<b>8 898 711</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 870 402</b>	<b>8 898 711</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 853	33 690
Annen kortsiktig gjeld	16	11 428	111 757
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 280</b>	<b>145 448</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 906 682</b>	<b>9 044 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>582 177</b>	<b>491 486</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	8 870 402	8 898 711



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475846

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Karl Johan Lång Skeidsvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 912 443 523  
BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	974 769	918 723
<b>Sum inntekter</b>		<b>864 307</b>	<b>797 806</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	39 935	35 371
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	546 245	597 125
<b>Sum kostnader</b>		<b>586 180</b>	<b>632 496</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>388 589</b>	<b>286 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 226	7
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 226</b>	<b>7</b>
Annen rentekostnad		161 647	108 614
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>161 647</b>	<b>108 614</b>
<b>Netto finans</b>		<b>160 421</b>	<b>108 607</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>228 168</b>	<b>177 620</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>228 168</b>	<b>177 620</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>228 168</b>	<b>177 620</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		228 168	177 620
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>228 168</b>	<b>177 620</b>



Organisasjonsnr: 912 443 523  
BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	452 376	452 376
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>452 376</b>	<b>452 376</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>452 376</b>	<b>452 376</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	13	35 282	39 109
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 282</b>	<b>39 109</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		94 519	0
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>94 519</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>129 801</b>	<b>39 109</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>582 177</b>	<b>491 486</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 324 505	-8 552 673
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 379 505</b>	<b>-8 607 673</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-8 324 505</b>	<b>-8 552 673</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	5 626 690	5 544 537
Øvrig langsiktig gjeld	15	3 243 712	3 354 174



Sum annen langsiktig gjeld		8 870 402	8 898 711
Sum langsiktig gjeld		8 870 402	8 898 711
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 853	33 690
Annen kortsiktig gjeld	16	11 428	111 757
Sum kortsiktig gjeld		36 280	145 448
Sum gjeld		8 906 682	9 044 159
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		582 177	491 486
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	8 870 402	8 898 711



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**



## Arsregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>-106 339</b>	<b>46 677</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	228 168	177 620
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	82 154	-209 719
Endringer i andre langsiktige poster	-110 462	-120 917
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>199 859</b>	<b>-153 016</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>93 521</b>	<b>-106 339</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Andre kortsiktige fordringer	0	7
Forskuddsbetalte forsikr.premie	25 770	22 865
Andre forskuddsbet. kostnader	9 512	16 237
Driftskonto	94 519	0
Kassekreditt	0	-104 814
Leverandører	-24 853	-33 690
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 218	-592
Påløpte energikostnader	-10 210	-6 351
<b>Disponible midler</b>	<b>93 521</b>	<b>-106 339</b>

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



## Resultatregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	859 307	797 806	829 041	933 477
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>859 307</b>	<b>797 806</b>	<b>829 041</b>	<b>933 477</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	5 000	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>864 307</b>	<b>797 806</b>	<b>829 041</b>	<b>933 477</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	4 935	4 371	4 000	4 000
Styrehonorar	3	35 000	31 000	35 000	35 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	89 665	74 828	99 000	106 000
Kostnad eiendom/lokale	6	21 375	27 076	20 000	22 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	104 733	101 497	104 000	118 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	877	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	10	47 804	107 945	0	1 609 000
Revisjonshonorar		4 373	4 236	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		64 784	62 472	65 000	67 000
Andre honorar	11	18 654	45 385	5 000	12 000
Kontorkostnad		0	188	1 000	1 000
TV/bredbånd		60 589	59 929	63 000	52 000
Kontingent og gaver		29 348	18 348	19 000	19 000
Forsikring		96 434	88 339	96 000	108 000
Eiendomsskatt		127	0	0	0
Andre kostnader	12	1 857	1 257	2 000	2 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>586 180</b>	<b>632 496</b>	<b>523 000</b>	<b>2 165 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>278 127</b>	<b>165 310</b>	<b>306 041</b>	<b>-1 231 523</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		110 462	120 917	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>388 589</b>	<b>286 227</b>	<b>306 041</b>	<b>-1 231 523</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		1 226	7	0	0
Rentekostnad		161 647	108 614	106 548	205 252
<b>Netto finansposter</b>		<b>160 421</b>	<b>108 607</b>	<b>106 548</b>	<b>205 252</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>228 168</b>	<b>177 620</b>	<b>199 493</b>	<b>-1 436 775</b>
Overført til/fra annen egenkapital		228 168	177 620	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>228 168</b>	<b>177 620</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	452 376	452 376
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>452 376</b>	<b>452 376</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	13	0	7
Forskuddsbetalte kostnader		35 282	39 102
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		94 519	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>129 801</b>	<b>39 109</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>582 177</b>	<b>491 486</b>



## Balanse 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		55 000	55 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 379 505	-8 607 673
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 379 505</b>	<b>-8 607 673</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-8 324 505</b>	<b>-8 552 673</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	5 626 690	5 544 537
Borettsinnskudd		156 400	156 400
IN nedbetalt fellesgjeld	15	3 087 312	3 197 774
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 870 402</b>	<b>8 898 711</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 853	33 690
Kassakreditt		0	104 814
Påløpne renter		1 218	592
Annen kortsiktig gjeld	16	10 210	6 351
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 280</b>	<b>145 448</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 906 682</b>	<b>9 044 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>582 177</b>	<b>491 486</b>
Pantstillelser	17	8 870 402	8 898 711

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lars Godbolt  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Erland Rogge  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Tobias Liland  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

**Driftsinntekter**

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

**Skattetrekk**

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. 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 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	469 704	444 791
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	40 788	40 788
3650 Innkrevde felleskostn. renter	148 291	96 845
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	200 524	215 382
<b>Sum</b>	<b>859 307</b>	<b>797 806</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	5 000	0
<b>Sum</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>

Konto 3990 gjelder dugnadsbelønning fra Meyerhagen Vel.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 371
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	35 000	31 000
<b>Sum</b>	<b>39 935</b>	<b>35 371</b>

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 polisnr. SP587013.

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

Borettslaget består av 10 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 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4

### Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	89 665	74 828
<b>Sum</b>	<b>89 665</b>	<b>74 828</b>

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6361 Fast renhold	21 375	20 263
6392 Containerleie/tømming	0	6 813
<b>Sum</b>	<b>21 375</b>	<b>27 076</b>

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	104 733	101 497
<b>Sum</b>	<b>104 733</b>	<b>101 497</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>5 625</b>

Konto 6420 gjelder Bevar HMS

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	692	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	185	0
<b>Sum</b>	<b>877</b>	<b>0</b>

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	4 000
6617 Vedlikehold brannvernustyr	9 179	8 992
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	31 229
6641 Malerarbeider	31 975	9 963
6644 Fasade/balkonger	6 650	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	45 281
6648 Vedlikehold dører og porter	0	8 480
<b>Sum</b>	<b>47 804</b>	<b>107 945</b>



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4

---

**Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold**

Konto 6641 gjelder maling av vinduer.  
Konto 6644 gjelder fjerning av tagging avtale.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4

### Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 654	21 010
6730 Teknisk honorar	0	24 375
<b>Sum</b>	<b>18 654</b>	<b>45 385</b>

Konto 6714 gjelder IN-tilleggsavtale med Usbl, arbeid med viderefakturering av eiendomsskatt, innkalling samt bistand med låneopptak.

### Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7720 Generalforsamling/Årsmøte	276	0
7770 Betalingskostnader	951	1 124
7773 Omkostninger innkreving	137	131
7790 Andre kostnader	540	0
7795 Husleietap	-47	2
<b>Sum</b>	<b>1 857</b>	<b>1 257</b>

Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr for nytt lån.

### Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	7
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>7</b>



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4

### Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	55 000	0	55 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>55 000</b>	<b>0</b>	<b>55 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 607 673	228 168	-8 379 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 607 673</b>	<b>228 168</b>	<b>-8 379 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 552 673</b>	<b>228 168</b>	<b>-8 324 505</b>

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 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4

### Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	16365079602	12127200031	12127200023
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2011	2011
Rentesats:	3.95 %	3.95 %	3.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	633 710	10 509 078
Lånesaldo 01.01:	0	297 643	5 246 894
Avdrag i perioden:	26 255	12 381	179 211
Opptak i perioden:	300 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>273 745</b>	<b>285 262</b>	<b>5 067 683</b>
Saldo 5 år frem i tid:	134 424	223 755	4 198 734
Andelssaldo 01.01:	0	166 663	3 031 111
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	6 933	103 530
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>159 731</b>	<b>2 927 581</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>273 745</b>	<b>444 993</b>	<b>7 995 264</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127200023	1	1 080 991	1 080 991
	1	1 011 311	1 011 311
	1	969 896	969 896
	1	922 653	922 653
	1	880 679	880 679
	1	202 152	202 152
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127200031	1	68 709	68 709
	1	68 558	68 558
	1	68 407	68 407
	1	53 263	53 263
	1	20 085	20 085
	1	6 241	6 241
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365079602	1	31 406	31 406
	1	30 781	30 781
	2	30 624	61 248
	1	30 000	30 000
	1	26 718	26 718
	1	26 093	26 093
	1	21 875	21 875
	1	20 312	20 312
	1	19 375	19 375
	1	5 937	5 937



**Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4**

---

**Langsiktig gjeld**

**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 2022 Borettslaget Zetlitz' gate 4

**Note 16 - Annen kortsiktig gjeld**

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	10 210	6 351
<b>Sum</b>	<b>10 210</b>	<b>6 351</b>

**Note 17 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2022**

Bokført langsiktig gjeld	8 714 002
Innskuddskapital	156 400
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>8 870 402</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>452 376</b>

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	Lars Godbolt (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Tobias Liland (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Erland Rogge (sign.)	14.03.2023



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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 4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Zetlitz gate 4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

#### 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	Mø i Rana	Stord
Alta	Frimoene	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Kragerø	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 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.

Oslo, 17. mars 2023  
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor