



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 054 285
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15
Forretningsadresse: Slependsveien 48
1341 SLEPENDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Herman Løwenborg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.10.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 06.09.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 069 734	
Annen driftsinntekt		555 056	
Sum inntekter		3 624 790	
Kostnader			
Lønnskostnad		-71 028	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 903	
Annen driftskostnad		2 627 770	
Sum kostnader		2 569 645	
Driftsresultat		1 055 145	
Annen finanskostnad		2 470 825	
Sum finanskostnader		2 470 825	
Netto finans		-2 470 825	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 415 680	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 415 680	0
Årsresultat		-1 415 680	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 415 680	
Sum overføringer og disponeringer		-1 415 680	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		112 842 579	
Sum varige driftsmidler		112 842 579	
Sum anleggsmidler		112 842 579	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		275 234	
Andre fordringer		71 518	
Sum fordringer		346 752	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		360 772	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		360 772	
Sum omløpsmidler		707 524	0
SUM EIENDELER		113 550 103	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 916 454	
Sum innskutt egenkapital		14 916 454	
Sum egenkapital		14 916 454	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		82 500 000	
Øvrig langsiktig gjeld		116 334	
Sum annen langsiktig gjeld		82 616 334	
Sum langsiktig gjeld		82 616 334	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		193 986	
Annen kortsiktig gjeld		15 823 329	
Sum kortsiktig gjeld		16 017 315	
Sum gjeld		98 633 649	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 550 103	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 940171

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 054 285
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VON DER LIPPEGATE 15
Forretningsadresse: Slependsveien 48
1341 SLEPENDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Herman Løwenborg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.10.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 27.10.2022



Organisasjonsnr: 920 054 285
BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 069 734	
Annen driftsinntekt		555 056	
Sum inntekter		3 624 790	
Kostnader			
Lønnskostnad		-71 028	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 903	
Annen driftskostnad		2 627 770	
Sum kostnader		2 569 645	
Driftsresultat		1 055 145	
Annen finanskostnad		2 470 825	
Sum finanskostnader		2 470 825	
Netto finans		-2 470 825	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 415 680	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 415 680	0
Årsresultat		-1 415 680	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 415 680	
Sum overføringer og disponeringer		-1 415 680	



Organisasjonsnr: 920 054 285
BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

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

112 842 579
112 842 579

Sum anleggsmidler

112 842 579

0

Omløpsmidler
Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

275 234
71 518
346 752

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

360 772
360 772

Sum omløpsmidler

707 524

0

SUM EIENDELER

113 550 103

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

14 916 454
14 916 454

Sum egenkapital

14 916 454

0

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner
Øvrig langsiktig gjeld
Sum annen langsiktig gjeld

82 500 000
116 334
82 616 334



Sum langsiktig gjeld	82 616 334	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	193 986	
Annen kortsiktig gjeld	15 823 329	
Sum kortsiktig gjeld	16 017 315	
Sum gjeld	98 633 649	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	113 550 103	0



Organisasjonsnr: 920 054 285
BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



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

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av det vedlagte PDF dokumentet



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15



ÅRSREGNSKAP 2021

166 - Borettslaget Von Der Lippesgate 15



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Organisasjonsnr: 920 054 285

Dokumentet er elektronisk signert



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	3 069 734	497 664
Annen driftsinntekt	2	555 056	1 644 295
Sum Innkrevde felleskostnader		3 624 790	2 141 959
Driftskostnader			
Styrehonorar		-62 250	
Personalkostnader	3	-8 778	323 245
Avskrivninger	4	12 903	12 903
Vedlikehold	5	361 335	
Renhold		80 925	
Energi og brensel	6	327 078	
Andre driftskostnader	7	647 552	3 667 320
Revisjonshonorar		50 375	
Forretningsførerhonorar		83 718	
Andre avg. pliktige honorarer		760 631	
Forsikring		97 929	
Kommunale avgifter	8	216 729	
Kontingenter		1 490	
Sum driftskostnader		2 569 645	4 003 469
DRIFTSRESULTAT		1 055 145	-1 861 509
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter		0	1 753
Finanskostnader	9	2 470 825	2 880 685
Netto finansposter		-2 470 825	-2 878 931
ARSRESULTAT		-1 415 680	-4 740 441
Overføringer			
Til annen egenkapital		-1 415 680	-4 740 441
SUM OVERFØRINGER		-1 415 680	-4 740 441

Årsregnskap for 166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Organisasjonsnr: 920 054 285

Dokumentet er elektronisk signert



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Balanse pr 31.12.2021

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	112 842 579	112 842 579
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.		0	12 903
Sum varige driftsmidler		112 842 579	112 855 482
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		112 842 579	112 855 482
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		275 234	40 793
Andre kortsiktige fordringer	11	71 518	101 141
Sum fordringer		346 752	141 934
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	360 772	1 380 055
Sum omløpsmidler		707 524	1 521 990
SUM EIENDELER		113 550 103	114 377 472
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	13,14	14 916 454	12 210 765
Sum egenkapital		14 916 454	12 210 765
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	82 500 000	82 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	16	116 334	116 334
Sum langsiktig gjeld		82 616 334	82 616 334
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		193 986	318 606
Annen kortsiktig gjeld	17	15 823 329	19 231 767
Sum kortsiktig gjeld		16 017 315	19 550 373
Sum gjeld		98 633 649	102 166 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 550 103	114 377 472

Årsregnskap for 166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Organisasjonsnr: 920 054 285

Dokumentet er elektronisk signert



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

OSLO, 31.12.2021
166 - Borettslaget Von Der Lippesgate 15

Herman Heffermehl Løwenborg
Styrets leder

Barbro Thomsen
Styremedlem

Randi Eriksen Hobøl
Styremedlem

Thomas Nikolai Olsen
Styremedlem

Årsregnskap for 166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Organisasjonsnr: 920 054 285

Dokumentet er elektronisk signert



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Borettslaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 0 eierskifter i regnskapsåret. Borettslaget har solgt 2 andeler i regnskapsåret.



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2021
Andel felleskostnader	1 574 347
Kapitalinntekter renter	1 480 207
Leie garasje	15 180
Sum Innkrevde felleskostnader	3 069 734

Note 2 Andre inntekter

	2021
Annen driftsrelatert inntekt	239 736
Annen leieinntekt	4 796
Leieinntekt fast eiendom,	310 524
Sum Annen driftsinntekt	555 056

Note 3 Personalkostnader

	2021
Styrehonorar	-62 250
Styrehonorar	-62 250
Arbeidsgiveravgift	-8 778
Personalkostnader	-8 778
Sum Personalkostnader	-71 028

Borettslaget har ingen faste ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det var avsatt kr. 210 800,- i styrehonorar fra 2020, men ble utbetalt kr. 148 550,-. Dette har bakgrunn i fratredende medlemmer av styret.



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Note 4 Avskrivninger

Anskaffelsesår tomt og bygning 2017
Anskaffelsesår driftsløsøre, inventar 2019

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	112 842 579	25 806	112 868 385
Anskaffelseskost 31.12.	112 842 579	25 806	112 868 385
Akk. av- og nedskr. 01.01.	0	12 903	12903
Årets avskrivninger	0	12 903	12903
Akk. av- og nedskr. 31.12.	0	0	0
Balanseført 31.12.	112 842 579	0	112 842 579
Økonomisk levetid		5	

Note 5 Vedlikehold og reparasjoner

	2021
Annen fremmed tjeneste	184 595
Leie vaktmester	56 958
Reparasjon og vedlikehold	115 650
VVS	4 132
Sum Vedlikehold	361 335

Note 6 Energi og brensel

	2021
Elektrisk energi	327 078
Sum Energi og brensel	327 078

Note 7 Andre driftskostnader

	2021
Andre kostnader	4 964
Bankgebyrer	8 871
Internett	46 986
Leie datasystemer	6 118
Kostnader vedrørende rettsforlik	580 000
Programvare	612
Øreavrunding	1
Sum Andre driftskostnader	647 552

Årsregnskap for 166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Organisasjonsnr: 920 054 285

Dokumentet er elektronisk signert



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Note 8 Kommunale avgifter

	2021
Renovasjon, vann, avløp o.l.	216 729
Sum Kommunale avgifter	216 729

Note 9 Finanskostnader

	2021
Annen rentekostnad	180
Renter lån	2 289 539
Renter lån	181 106
Sum Finanskostnader	2 470 825

Note 10 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2021
Bygninger	112 842 579
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	112 842 579

Note 11 Andre kortsiktige fordringer

	2021
Periodiserte kostnader	71 518
Sum Andre kortsiktige fordringer	71 518

Note 12 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2021
Driftskonto 1506.21.67545	348 789
Plasseringskonto	11 983
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	360 772

Note 13 Egenkapital

	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-4 234 803	16 445 568	12 210 765
Årets resultat		-1 415 680	-1 415 680
Andre transaksjoner		4 121 370	4 121 370
Egenkapital 31.12.	-4 234 803	19 151 258	14 916 454



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Note 14 Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	- 16 559 850	- 25 456 862
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-1 415 680	- 4 740 441
Andre transaksjoner	4 121 370	0
Tilbakeføring av avskrivning	12 903	12 903
Omklassifisering gjeld USBL IB	16 241 244	0
Andre poster som påvirker disponible midler	-12 300 980	13 556 740
Økning langsiktig gjeld; renter USBL	181 106	0
Redusert kortsiktig gjeld; salg av andeler	- 4 121 370	0
Korreksjon IB disponible midler	-1 468 534	
Årets endring i disponible midler	1 250 059	8 897 012
Disponible midler 31.12	-15 309 791	-16 559 850

Spesifikasjon av disponible midler:

	2021
Omløpsmidler	707 524
Kortsiktig gjeld	16 017 315
Disponible midler	-15 309 791

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån DNB 1213.85.13546

Renter 31.12.21: 2,5%, løpetid 37 år

Opprinnelig 82 500 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

82 500 000

SUM LANGSIKTIG GJELD

82 500 000

Av gjeld til kredittinstitusjoner er kr. 82 500 000,- i sin helhet boliglån i DNB Bank ASA. Bygget er stilt som sikkerhet for lånet. Bokført verdi pr. 31.12.2021 er kr. 112 842 579,-. Lånet er avdragsfritt frem til 24.08.2022.



166 – Borettslaget Von der Lippes gate 15

Note 16 Øvrig langsiktig gjeld	2021
Øvrig langsiktig gjeld	116 334
Sum øvrig langsiktig gjeld	116 334

Øvrig langsiktig gjeld består i sin helhet av borettsinnskudd.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	2021
Påløpt rente	192 349
Skyldig dokumentavgift	2 750 000
Gjeld til USBL	12 300 980
Gjeld til andelshavere	580 000

Sum Annen kortsiktig gjeld **15 823 329**

Av Annen kortsiktig gjeld er kr. 12 300 980,- gjeld til USBL. USBL har bistått borettslaget med å overta eiendommen fra Fredensborg Eiendom. Gjelden er i 2021 ytterligere nedbetalt med kr. 3 940 264,-. Renten på lånet er 1,5%. For gjelden til andelshavere se note 18.



Note 18 Krav om styre- og konsulentonorar

Det ble i 2020 rettet et krav om styre- og konsulentonorar for 2016-2019 mot borettslaget fra Jan Ivar Kadal og Trine-Lise Gjesdal på kr. 6 613 981 med tillegg av renter / forsinkelsesrenter. Kravet ble fremmet gjennom forliksklage mot borettslaget av 12. juni 2020, og borettslaget innga tilsvaer 31. august 2020. Saken ble deretter innstilt av forliksrådet den 9. september 2020. Gjesdal/Kadal har forfulgt kravet ved å ta utstevning for tingretten den 12. mars 2021. I stevningen for tingretten er saken utvidet til også å omfatte et krav om fastsettellesdom for inntreden i fordring/garantikrav mot borettslaget på kr. 6 000 000 for Gjesdal, Kadal og Terje Thorolf Gamborg. Borettslaget har inngitt tilsvaer og stevning i motsøksmålden 7. mai 2021. I tilsvaret har borettslaget nedlagt påstand om frifinnelse og tilkjennelse av sakskostnader. Imotsøksmålet har borettslaget nedlagt påstand med krav om tilbakebetaling av til sammen kr. 2 256 000.

erstatning etter rettens skjønn, at vedtak 3. mai 2019 og 6. mai 2019 samt vedtekter 6. september 2019 kjennes ugyldige, og at borettslaget tilkjennes sakskostnader. Etter styrets vurdering er kravet mot borettslaget urettmessig, og kravet bestrides derfor. Styrets vurdering er at det ikke er grunnlag for det kravet som er fremmet, og at den eventuelle forpliktelsen for borettslaget derfor er svært usikker. Kravet er derfor ikke tatt inn i regnskapet.

Domslutning

Dommen ble avsagt 31.05.2022 i Oslo Tingrett.

Oppsummering av domslutningen er at Borettslaget er frifunnet for samtlige krav som var fremmet av Jan Ivar Kadal, Trine-Lise Gjesdal og Terje Thorolf Gamborg. Borettslaget fikk også medhold i 2 av 3 hovedkrav som var fremmet mot Jan Ivar Kadal, Trine-Lise Gjesdal og Terje Thorolf Gamborg.

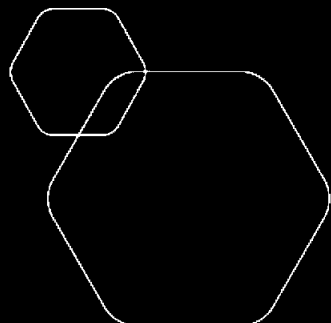
Det ble innsendt anke på dommen 30.06.2022 av samtlige saksøriere.

Krav fra andelseierne

Det ble i 2020 varslet krav mot borettslaget fra tre andeler på til sammen kr. 4 337 878. Kravet gjelder prisavslag knyttet til erverv av andeler i 2019. Reklamasjon ble første gang fremmet overfor borettslaget 20. desember 2019. I 2021 tok to av andelene stevning for tingretten. Stevning fra andelseierne Erik og Lillian Netskar ble tatt ut 27. januar 2021 med krav om betaling av et beløp etter rettens skjønn begrenset oppad til kr 1 500 000 med tillegg av forsinkelsesrente fra 18. april 2020. Stevningen fra andelseier Barbro Thomsen ble tatt ut for tingretten 13. mai 2021 med krav om betaling av et beløp etter rettens skjønn med tillegg av forsinkelsesrenter fra 25. mai 2020. Stevningene ble tatt ut mot både borettslaget og Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS som solidarisk ansvarlige. Borettslaget innga tilsvaer med påstand om frifinnelse i begge søksmålene. I tilfelle søksmålene mot borettslaget skulle vinne frem, fremmet borettslaget regresskrav mot Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS. I tilfelle søksmålene mot eiendomsmegler skulle vinne frem, fremmet Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS på tilsvarende måte regresskrav mot borettslaget.

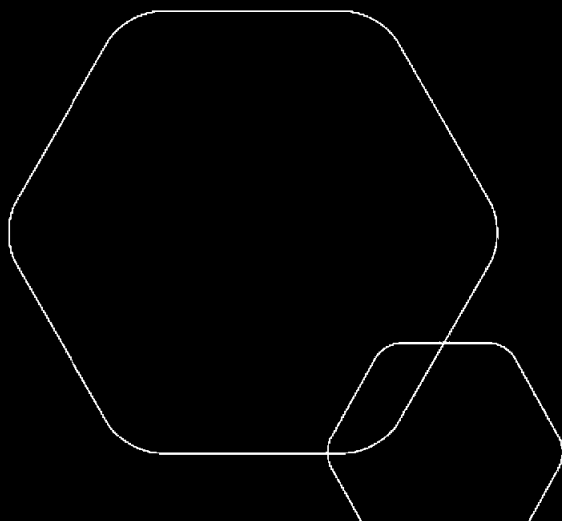
15. oktober 2021 inngikk Erik og Lillian Netskar og Barbro Thomsen rettsforlik med borettslaget og Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS. Rettsforliket fastsetter at borettslaget betaler 290 000 kr til Erik og Lillian Netskar og 290 000 kr til Barbro Thomsen, og at Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS betaler 240 000 kr til Erik og Lillian Netskar og 240 000 kr til Barbro Thomsen innen 31.12.21. Begge regresskravene trekkes. Oppgjør fra Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS er foretatt for både Netskar og Thomsen. Borettslaget har ikke foretatt oppgjør til de to andelene per 31.12.21. Oppgjøret føres som kortsiktig gjeld til Netskar og Thomsen samlet stor kr 580 000 fra 2021.

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap 2020
Borettslaget Von Der Lippesgate 15

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 054 285

Dokumentet er elektronisk signert



BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Inntekter felleskostnader		497 664	1 417 804
Annen driftsinntekt		1 644 295	671 801
Sum driftsinntekter	2	2 141 959	2 089 605
Lønnskostnad	1	323 245	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	12 903	0
Annen driftskostnad	1, 8	3 667 320	4 465 972
Sum driftskostnader	6, 7	4 003 469	4 465 972
Driftsresultat		-1 861 509	-2 376 367
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 753	21 062
Annen rentekostnad		2 880 685	3 730 844
Resultat av finansposter		-2 878 931	-3 709 782
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 740 441	-6 086 149
Ordinært resultat		-4 740 441	-6 086 149
Årsresultat	10	-4 740 441	-6 086 149
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		4 740 441	6 086 149
Sum overføringer		-4 740 441	-6 086 149



BORETTSLAGET VON DER LIPPESGATE 15

BALANSE

EIENDELER	Note	2020	2019
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	112 842 579	112 842 579
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	12 903	25 806
Sum varige driftsmidler	5	112 855 482	112 868 385
Sum anleggsmidler		112 855 482	112 868 385
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		40 793	66 439
Andre kortsiktige fordringer		101 141	11 358
Sum fordringer		141 934	77 797
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 380 055	5 478 402
Sum omløpsmidler		1 521 990	5 556 200
Sum eiendeler		114 377 472	118 424 585



BORETTLAGET VON DER LIPPEGATE 15

BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		12 210 765	4 795 188
Sum opptjent egenkapital		12 210 765	4 795 188
Sum egenkapital	10	12 210 765	4 795 188
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	82 500 000	82 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	116 334	116 334
Sum annen langsiktig gjeld		82 616 334	82 616 334
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		318 606	562 639
Annen kortsiktig gjeld		19 231 767	30 450 423
Sum kortsiktig gjeld	4	19 550 373	31 013 062
Sum gjeld		102 166 707	113 629 396
Sum egenkapital og gjeld		114 377 472	118 424 585

12.07.2021

Styret i Borettslaget Von Der Lippegate 15

Stian Wessel
styreleder

Jan Vidar Jacobsen
styremedlem

Kari Elisabeth Breirem
styremedlem

Barbro Thomsen
styremedlem



BORETTLAGET VON DER LIPPESGATE 15

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2020

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. 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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2020	2019
Styrehonorar	283 300	0
Arbeidsgiveravgift	39 945	0
Sum	323 245	0

Selskapet har i 2020 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	0	72 500
Sum	0	72 500



BORETTLAGET VON DER LIPPESGATE 15

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2020

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 94 925 eks. mva.

Note 2 Innkrevde felleskostnader og husleie

	2020	2019
3600 Inntekter felleskostnader	497 664	1 417 804
3605 Leieinntekter fellesarealer	161 000	614 104
3660 Rentekostnader på lånet	1 451 116	0
3646 Leie av garasjer	16 560	8 740
Diverse andre inntekter	15 619	48 957
Sum	2 141 959	2 089 605

Note 3 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	82 500 000	82 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	116 334	116 334
Sum annen langsiktig gjeld	82 616 334	82 616 334

Gjeld til kredittinstitusjoner i sin helhet består av boliglån i DNB Bank ASA. Bygget er stilt som sikkerhet for lånet. Bokført verdi pr. 31.12.2020 er kr. 112 842 579. Lånet er avdragsfritt i første to år og løpetiden er 40 år. Avdragsfrihetsperioden utløper i midten av år 2021. Lånerente pr 31.12.2020 er 2,35%.

Øvrig langsiktig gjeld består i sin helhet av borettsinnskudd.

Note 4 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2920 Gjeld til USBL	-16 241 244	-26 994 172
Annen langsiktig gjeld	116 334	116 334
Sum annen kortsiktig gjeld	-16 124 910	-26 877 838

Gjeld til USBL

USBL har bistått borettslaget med å overta eiendommen fra Fredensborg Eiendom. Gjelden er i 2020 ytterligere nedbetalt, og partene har gjennom 2020 hatt dialog om videre nedkvikting/refinansiering av gjelden, samt rentebetingelser. Dialogen har ført til at det løper en rente på 1,5 % fra 1. januar 2021, med fornyet vurdering høsten 2021.

Krav om styre- og konsulenthonorar

BORETTLAGET VON DER LIPPESGATE 15

SIDE 6

Dokumentet er elektronisk signert



BORETTLAGET VON DER LIPPESGATE 15

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2020

Det ble i 2020 rettet et krav om styre- og konsulentonorar for 2016-2019 mot borettslaget fra Jan Ivar Kadal og Trine-Lise Gjesdal på kr. 6 613 981 med tillegg av renter / forsinkelsesrenter. Kravet ble fremmet gjennom forliksklage mot borettslaget av 12. juni 2020, og borettslaget innga tilsvar 31. august 2020. Saken ble deretter innstilt av forliksrådet den 9. september 2020. Gjesdal/Kadal har forfulgt kravet ved å ta ut stevning for tingretten den 12. mars 2021. I stevningen for tingretten er saken utvidet til også å omfatte et krav om fastsettellesdom for inntreden i fordring/garantikrav mot borettslaget på kr. 6 000 000 for Gjesdal, Kadal og Terje Thorolf Gamborg. Borettslaget har inngitt tilsvar og stevning i motsøksmål den 7. mai 2021. I tilsvaret har borettslaget nedlagt påstand om frifinnelse og tilkjennelse av sakskostnader. I motsøksmålet har borettslaget nedlagt påstand med krav om tilbakebetaling av til sammen kr. 2 256 000, erstatning etter rettens skjønn, at vedtak 3. mai 2019 og 6. mai 2019 samt vedtekter 6. september 2019 kjennes ugyldige, og at borettslaget tilkjennes sakskostnader.

Etter styrets vurdering er kravet mot borettslaget urettmessig, og kravet bestrides derfor. Styrets vurdering er at det ikke er grunnlag for det kravet som er fremmet, og at den eventuelle forpliktelsen for borettslaget derfor er svært usikker. Kravet er derfor ikke tatt inn i regnskapet.

Krav fra andelshavere

Det ble i 2020 varslet krav mot borettslaget fra tre andelshavere på til sammen kr. 4 337 878. Kravet gjelder prisavslag knyttet til erverv av andeler i 2019. Reklamasjon ble første gang fremmet overfor borettslaget 20. desember 2019. I 2021 har to av andelene tatt ut stevning for tingretten. Stevning fra andelshaverne Erik og Lillian Netskar ble tatt ut 27. januar 2021 med krav om betaling av et beløp etter rettens skjønn begrenset oppad til kr. 1 500 000 med tillegg av forsinkelsesrente fra 18. april 2020. Borettslaget innga tilsvar til tingretten 23. februar 2021 med påstand om frifinnelse. Stevning fra andelshaver Barbro Thomsen ble tatt ut for tingretten 13. mai 2021 med krav om betaling av et beløp utmålt etter rettens skjønn med tillegg av forsinkelsesrenter fra 25. mai 2020. Stevningen fra Thomsen er tatt ut mot både borettslaget og Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS som solidarisk ansvarlige. Borettslaget har inngitt tilsvar med påstand om frifinnelse. For det tilfelle at søksmålet mot borettslaget skulle føre fram, har borettslaget rettet regressøksmål mot Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS. For det tilfellet at søksmålet mot eiendomsmegler skulle føre fram, har Grünerløkka og Torshov Eiendomsmegling AS på tilsvarende måte rettet regressøksmål mot borettslaget.

Etter styrets vurdering er kravene mot borettslaget urettmessige, og kravene bestrides derfor. Styrets vurdering er at det ikke er grunnlag for de kravene som er fremmet, og at de eventuelle forpliktelser for borettslaget derfor er svært usikre. Kravene er derfor ikke tatt inn i regnskapet.

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	112 842 579	25 806	112 868 385
= Anskaffelseskost 31.12.20	112 842 579	25 806	112 868 385
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20		12 903	12 903
= Bokført verdi 31.12.20	112 842 579	12 903	112 855 482
Årets ordinære avskrivninger		12 903	12 903



BORETTLAGET VON DER LIPPESGATE 15

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2020

Note 6 Kostnad eiendom / lokaler

	2020	2019
Energikostnader	184 231	457 546
Renhold	93 750	42 446
Snømåking/strøing	0	39 192
Vaktmester	194 217	65 051
Kommunale avgifter (renovasjon, vann, avløp)	206 171	199 256
Internett	46 986	46 202
Diverse andre kostnader (IT, kontor, kontingenter, forsikring osv)	194 504	219 391
Sum driftskostnader	919 860	1 069 084

Note 7 Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
Reparasjon og vedlikehold bygninger	64 987	21 512
Vedlikehold VVS	0	3 213
Vedlikehold uteområde	0	18 139
Drift elektro	0	12 538
Reparasjon og vedlikehold annet	5 550	10 634
Sum driftskostnader	70 537	66 036



BORETTLAGET VON DER LIPPESGATE 15

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2020

Note 8 Andre honorarer

	2020	2019
Honorar til styreleder	439 325	0
Regnskapshonorar	345 547	93 766
Forretningsførerhonorar	0	20 090
Honorar for økonomisk og juridisk bistand	1 416 922	2 244 543
Annen fremmed tjeneste	427 006	957 954
Revisjonshonorar (inkl. MVA)	94 925	14 500
Sum driftskostnader	2 723 725	3 330 853

Note 9 Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	-25 456 862	-114 236 855
B. Endring i disponible midler	0	0
1. Årets resultat	-4 740 441	-6 086 149
2. Tilbakeføring av avskrivning	12 903	0
8. Tillegg for salgssum ved salg av andeler		15 116 141
9. Opptak av langsiktig lån for innfrielse av kortsiktig lån		74 764 245
10. Tillegg for nye langsiktige lån		7 735 755
12. Andre poster som påvirker disponible midler	13 556 740	-2 749 999
13. Årets endring i disponible midler	8 897 012	88 779 993
C. Disponible midler	-16 559 850	-25 456 862



BORETTLAGET VON DER LIPPESGATE 15

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2020


Note 10 Aksjekapital


	Udekket tap	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	-4 234 803	15 116 141	0	10 881 338
Endringer ført mot EK		-6 086 149	0	-6 086 149
Pr 01.01.2020	-4 234 803	9 029 992	0	4 795 189
Årets resultat			-4 740 441	-4 740 441
Endringer ført mot EK*		12 156 017		12 156 017
Pr 31.12.2020	-4 234 803	21 186 009	-4 740 441	12 210 765


*Endringer ført mot egenkapital innebærer salg av 6 andeler i Borettslaget i 2020.




166 - Årsregnsk...

Name	Date
Løwenborg, Herman Heffermehl	2022-09-01
Identification	
 Løwenborg, Herman Heffermehl	

Name	Date
Hobøl, Randi Eriksen	2022-09-05
Identification	
 Hobøl, Randi Eriksen	

Name	Date
Olsen, Thomas Nikolai	2022-09-06
Identification	
 Olsen, Thomas Nikolai	

Name	Date
Thomsen, Barbro	2022-09-01
Identification	
 Thomsen, Barbro	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Von der Lippes gate 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Von der Lippes gate 15s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Andre forhold

Borettslagets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir

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



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Von der Lippes gate 15

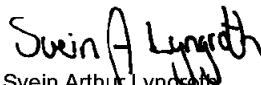
vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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, 6. september 2022
KPMG AS


Svein Arthur Lyngseth
Statsautorisert revisor