



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 443 868  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Sindre Sigbjørnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

### 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	734 882	743 923
<b>Sum inntekter</b>		<b>520 977</b>	<b>510 431</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	11 410	5 705
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	363 160	328 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>374 569</b>	<b>334 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>360 313</b>	<b>409 235</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 436	615
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 436</b>	<b>615</b>
Annen rentekostnad		51 905	38 545
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 905</b>	<b>38 545</b>
<b>Netto finans</b>		<b>50 469</b>	<b>37 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>309 843</b>	<b>371 305</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>309 843</b>	<b>371 305</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>309 843</b>	<b>371 305</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		309 844	371 305
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>309 844</b>	<b>371 305</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	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	12	52 577	50 463
<b>Sum fordringer</b>		<b>52 577</b>	<b>50 463</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		156 568	154 260
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>156 568</b>	<b>154 260</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>209 145</b>	<b>204 723</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>525 705</b>	<b>521 283</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		-7 506 888	-7 816 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 546 888</b>	<b>-7 856 733</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>-7 506 888</b>	<b>-7 816 733</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 875 969	1 961 521
Øvrig langsiktig gjeld	14	6 102 524	6 316 428
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 978 493</b>	<b>8 277 949</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 978 492</b>	<b>8 277 949</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		48 309	53 089
Annen kortsiktig gjeld	15	5 792	6 978
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 100</b>	<b>60 067</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 032 593</b>	<b>8 338 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>525 705</b>	<b>521 283</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	7 978 492	8 277 949



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 510767

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 443 868  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2  
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: Sindre Sigbjørnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

#### 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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 912 443 868  
BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	734 882	743 923
<b>Sum inntekter</b>		<b>520 977</b>	<b>510 431</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	11 410	5 705
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	363 160	328 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>374 569</b>	<b>334 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>360 313</b>	<b>409 235</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 436	615
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 436</b>	<b>615</b>
Annen rentekostnad		51 905	38 545
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 905</b>	<b>38 545</b>
<b>Netto finans</b>		<b>50 469</b>	<b>37 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>309 843</b>	<b>371 305</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>309 843</b>	<b>371 305</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>309 843</b>	<b>371 305</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		309 844	371 305
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>309 844</b>	<b>371 305</b>



Organisasjonsnr: 912 443 868  
BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

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>
--------------------------	--	----------------	----------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer	12	52 577	50 463
<b>Sum fordringer</b>		<b>52 577</b>	<b>50 463</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		156 568	154 260
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>156 568</b>	<b>154 260</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>209 145</b>	<b>204 723</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>525 705</b>	<b>521 283</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
---------------------------------	--	---------------	---------------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-7 506 888	-7 816 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 546 888</b>	<b>-7 856 733</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-7 506 888</b>	<b>-7 816 733</b>
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 875 969	1 961 521
Øvrig langsiktig gjeld	14	6 102 524	6 316 428



Sum annen langsiktig gjeld		7 978 493	8 277 949
Sum langsiktig gjeld		7 978 492	8 277 949
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 309	53 089
Annen kortsiktig gjeld	15	5 792	6 978
Sum kortsiktig gjeld		54 100	60 067
Sum gjeld		8 032 593	8 338 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 705	521 283
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	7 978 492	8 277 949



Organisasjonsnr: 912 443 868  
BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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>	



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**



**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 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Zetlitz gate 2s 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	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	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, 27. februar 2023  
KPMG AS

Svein Arthur Lyngreth  
Statsautorisert revisor



## Årsregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz gate 2

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>144 656</b>	<b>99 312</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	309 844	371 305
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-85 552	-92 470
Endringer i andre langsiktige poster	-213 905	-233 492
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>10 388</b>	<b>45 344</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>155 044</b>	<b>144 656</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Andre kortsiktige fordringer	39	610
Forskuddsbetalte forsikr.premie	42 458	38 597
Andre forskuddsbet. kostnader	10 080	11 256
Bank IN betalinger	0	891
Driftskonto	156 568	153 368
Leverandører	-47 951	-53 089
Utlegg	-358	0
Påløpne renter langsiktig gjeld	-405	-275
IN konto betalinger	0	-891
Påløpte energikostnader	-5 387	-5 812
<b>Disponible midler</b>	<b>155 044</b>	<b>144 656</b>

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



## Resultatregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	520 977	510 431	510 250	510 700
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>520 977</b>	<b>510 431</b>	<b>510 250</b>	<b>510 700</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>520 977</b>	<b>510 431</b>	<b>510 250</b>	<b>510 700</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	1 410	705	1 000	1 000
Styrehonorar	2	10 000	5 000	5 000	10 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	50 809	48 940	60 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	5	22 906	21 964	27 000	26 500
Kommunale avgifter/renovasjon	6	80 446	77 567	84 000	114 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 514	195	2 000	0
Reparasjon og vedlikehold	9	33 018	11 625	55 000	50 000
Revisjonshonorar		4 298	4 164	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		49 205	47 449	49 000	50 000
Andre honorar	10	14 631	13 552	10 000	5 000
Kontorkostnad		0	483	1 000	1 000
TV/bredbånd		36 650	43 585	45 000	45 000
Kontingent og gaver		21 344	13 344	14 000	14 000
Forsikring		41 659	39 472	42 000	46 000
Andre kostnader	11	1 055	1 018	2 000	2 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>374 569</b>	<b>334 687</b>	<b>407 000</b>	<b>434 500</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>146 409</b>	<b>175 744</b>	<b>103 250</b>	<b>76 200</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		213 905	233 492	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>360 313</b>	<b>409 235</b>	<b>103 250</b>	<b>76 200</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		1 436	615	0	0
Rentekostnad		51 905	38 545	36 250	68 200
<b>Netto finansposter</b>		<b>50 469</b>	<b>37 930</b>	<b>36 250</b>	<b>68 200</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>309 844</b>	<b>371 305</b>	<b>67 000</b>	<b>8 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		309 844	371 305	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>309 844</b>	<b>371 305</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	2022	2021
<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	12	39	610
Forskuddsbetalte kostnader		52 538	49 853
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		156 568	154 260
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>209 145</b>	<b>204 723</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>525 705</b>	<b>521 283</b>



## Balanse 2022 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	2022	2021
<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		-7 546 888	-7 856 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 546 888</b>	<b>-7 856 733</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-7 506 888</b>	<b>-7 816 733</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	1 875 969	1 961 521
Borettsinnskudd		110 200	110 200
IN nedbetalt fellesgjeld	14	5 992 324	6 206 228
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 978 492</b>	<b>8 277 949</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		48 309	53 089
Påløpne renter		405	275
Annen kortsiktig gjeld	15	5 387	6 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 100</b>	<b>60 067</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 032 593</b>	<b>8 338 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>525 705</b>	<b>521 283</b>
Pantstillelser	16	7 978 492	8 277 949
Sted: _____	Dato: _____		

\_\_\_\_\_  
Sima Sadeghi  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sindre Sigbjørnsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trine Oddli  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2022 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 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 nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz gate 2

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	379 440	379 440
3619 Dugnadstillegg	8 000	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	51 688	38 221
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	81 849	92 770
<b>Sum</b>	<b>520 977</b>	<b>510 431</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	705
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	10 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>11 410</b>	<b>5 705</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. Eiertomt på 310,3 kvm.

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

### Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	50 809	48 940
<b>Sum</b>	<b>50 809</b>	<b>48 940</b>



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz gate 2

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6361 Fast renhold	14 340	13 776
6362 Skadedyrutryddelse	8 566	8 188
<b>Sum</b>	<b>22 906</b>	<b>21 964</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	80 446	77 567
<b>Sum</b>	<b>80 446</b>	<b>77 567</b>

### Note 7 - 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>

6420 - Bevar HMS.

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	358	195
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 157	0
<b>Sum</b>	<b>1 514</b>	<b>195</b>

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6617 Vedlikehold brannvernustyr	9 893	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	11 624	11 625
6648 Vedlikehold dører og porter	1 501	0
<b>Sum</b>	<b>33 018</b>	<b>11 625</b>

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

### Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 631	13 552
<b>Sum</b>	<b>14 631</b>	<b>13 552</b>

6714 - IN-avtale



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz gate 2

**Note 11 - Andre kostnader**

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	956	926
7773 Omkostninger innkreving	100	93
7795 Husleietap	-1	0
<b>Sum</b>	<b>1 055</b>	<b>1 018</b>

**Note 12 - Andre kortsiktige fordringer**

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	39	610
<b>Sum</b>	<b>39</b>	<b>610</b>

1570 - Renter fra Klare Finans.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz gate 2

Note 13 - 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	-7 856 733	309 845	-7 546 888
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 856 733</b>	<b>309 845</b>	<b>-7 546 888</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 816 733</b>	<b>309 845</b>	<b>-7 506 888</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 2022 Borettslaget Zetlitz gate 2

## Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA 12135473365	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12127192659	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12127192640
Lånenummer:			
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2011	2011
Rentesats:	2.70 %	2.10 %	3.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2022	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	200 000	565 939	9 810 803
Lånesaldo 01.01:	20 136	7 605	1 933 780
Avdrag i perioden:	20 136	350	65 066
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>7 255</b>	<b>1 868 714</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	5 672	1 548 288
Andelssaldo 01.01:	0	410 617	5 795 612
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	18 900	195 005
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>391 717</b>	<b>5 600 606</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>0</b>	<b>398 972</b>	<b>7 469 321</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127192640	1	1 868 714	1 868 714
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127192659	1	7 255	7 255

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.

## Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	5 387	5 812
2997 IN konto betalinger	0	891
<b>Sum</b>	<b>5 387</b>	<b>6 703</b>



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Zetlitz gate 2

**Note 16 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2022**

Bokført langsiktig gjeld	7 868 292
Innskuddskapital	110 200
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>7 978 492</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 pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Zetlitz gate 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Zetlitz gate 2**

Styreleder	Sima Sadeghi (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Sindre Sigbjørnsen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Trine Oddli (sign.)	22.02.2023