



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 812 443 852  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESSELS GATE 5  
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: Katrine Toven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### 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, 13.06.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note              | 2022           | 2021           |
|--|-------------------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |                   |                |                |
| <b>Inntekter</b>                             |                   |                |                |
| Annen driftsinntekt                          | 1                 | 1 375 465      | 1 362 625      |
| <b>Sum inntekter</b>                         |                   | <b>910 129</b> | <b>887 401</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |                   |                |                |
| Annen driftskostnad                          | 3,4,5,6<br>,7,8,9 | 570 643        | 770 627        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |                   | <b>570 642</b> | <b>770 627</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |                   | <b>804 822</b> | <b>591 998</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |                   |                |                |
| Annen renteinntekt                           |                   | 2 431          | 100            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |                   | <b>2 431</b>   | <b>100</b>     |
| Annen rentekostnad                           |                   | 104 827        | 96 142         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |                   | <b>104 827</b> | <b>96 142</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |                   | <b>102 397</b> | <b>96 043</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |                   | <b>702 426</b> | <b>495 956</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |                   | <b>702 426</b> | <b>495 956</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |                   | <b>702 426</b> | <b>495 956</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |                   |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |                   | 702 425        | 495 955        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |                   | <b>702 425</b> | <b>495 955</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        | 2    | 659 974            | 659 974            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>659 974</b>     | <b>659 974</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>659 974</b>     | <b>659 974</b>     |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 8 938              | 0                  |
| Andre fordringer                               | 10   | 182 233            | 172 576            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>191 171</b>     | <b>172 576</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 201 749            | 138 293            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>201 749</b>     | <b>138 293</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>392 919</b>     | <b>310 869</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>1 052 893</b>   | <b>970 842</b>     |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>60 000</b>      | <b>60 000</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                              |      | -16 350 939        | -17 053 365        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>-16 410 939</b> | <b>-17 113 365</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022               | 2021               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            | 11   | <b>-16 350 939</b> | <b>-17 053 365</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 12   | 3 091 589          | 4 480 064          |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 12   | 14 145 083         | 13 367 762         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>17 236 672</b>  | <b>17 847 826</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>17 236 672</b>  | <b>17 847 826</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | 157 274            | 162 087            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 13   | 9 886              | 14 293             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>167 160</b>     | <b>176 381</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>17 403 832</b>  | <b>18 024 207</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>1 052 893</b>   | <b>970 842</b>     |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |      |                    |                    |
| Pantstillelser                    | 14   | 17 236 672         | 17 847 826         |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496560

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 812 443 852  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESSELS GATE 5  
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: Katrine Toven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

#### 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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 812 443 852  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 5

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b>   | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|---------------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |               |                |                |
| <b>Inntekter</b>                             |               |                |                |
| Annen driftsinntekt                          | 1             | 1 375 465      | 1 362 625      |
| <b>Sum inntekter</b>                         |               | <b>910 129</b> | <b>887 401</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |               |                |                |
| Annen driftskostnad                          | 3, 4, 5, 6, 7 | 570 643        | 770 627        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |               | <b>570 642</b> | <b>770 627</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |               | <b>804 822</b> | <b>591 998</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |               |                |                |
| Annen renteinntekt                           |               | 2 431          | 100            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |               | <b>2 431</b>   | <b>100</b>     |
| Annen rentekostnad                           |               | 104 827        | 96 142         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |               | <b>104 827</b> | <b>96 142</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |               | <b>102 397</b> | <b>96 043</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |               | <b>702 426</b> | <b>495 956</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |               | <b>702 426</b> | <b>495 956</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |               | <b>702 426</b> | <b>495 956</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |               |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |               | 702 425        | 495 955        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |               | <b>702 425</b> | <b>495 955</b> |



Organisasjonsnr: 812 443 852  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 5

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

2

659 974

659 974

659 974

659 974

Sum anleggsmidler

659 974

659 974

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

8 938

0

Andre fordringer

10

182 233

172 576

Sum fordringer

191 171

172 576

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

201 749

138 293

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

201 749

138 293

Sum omløpsmidler

392 919

310 869

SUM EIENDELER

1 052 893

970 842

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

60 000

60 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

-16 350 939

-17 053 365

Sum opptjent egenkapital

-16 410 939

-17 113 365

Sum egenkapital

11

-16 350 939

-17 053 365

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

12

3 091 589

4 480 064



|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Øvrig langsiktig gjeld            | 12 | 14 145 083        | 13 367 762        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |    | <b>17 236 672</b> | <b>17 847 826</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |    | <b>17 236 672</b> | <b>17 847 826</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |    |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |    | 157 274           | 162 087           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 13 | 9 886             | 14 293            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |    | <b>167 160</b>    | <b>176 381</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |    | <b>17 403 832</b> | <b>18 024 207</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |    | <b>1 052 893</b>  | <b>970 842</b>    |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |    |                   |                   |
| Pantstillelser                    | 14 | 17 236 672        | 17 847 826        |



Organisasjonsnr: 812 443 852  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2022 Borettslaget Wessels gate 5

### Disponible midler

|  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|--|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>134 488</b>   | <b>308 098</b>   |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil  | 702 425          | 495 955          |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -1 388 476       | -2 765 063       |
| Endringer i andre langsiktige poster                   | 777 321          | 2 095 499        |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>91 271</b>    | <b>-173 609</b>  |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>225 759</b>   | <b>134 488</b>   |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Fakturakrav boligselskaper                             | 0                | 0                |
| Restansekonto  | 8 938            | 0                |
| Andre kortsiktige fordringer                           | 164              | 94               |
| Forskuddsbetalte forsikr.premie                        | 140 738          | 134 038          |
| Andre forskuddsbet. kostnader                          | 41 331           | 38 444           |
| Bank IN betalinger                                     | 0                | 452              |
| Driftskonto  | 201 749          | 137 841          |
| Leverandører   | -157 274         | -162 087         |
| Påløpne renter langsiktig gjeld                        | -661             | -466             |
| IN konto betalinger                                    | 0                | -452             |
| Påløpte energikostnader                                | -9 225           | -8 728           |
| Måleravregning   | 0                | -4 647           |
| <b>Disponible midler</b>                               | <b>225 759</b>   | <b>134 488</b>   |

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



## Resultatregnskap 2022 Borettslaget Wessels gate 5

|   | Note | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|---|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKT</b>                         |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                  | 1    | 910 129          | 887 401          | 913 676          | 950 000          |
| <b>Sum leieinntekt</b>                  |      | <b>910 129</b>   | <b>887 401</b>   | <b>913 676</b>   | <b>950 000</b>   |
| <b>Sum inntekt</b>                      |      | <b>910 129</b>   | <b>887 401</b>   | <b>913 676</b>   | <b>950 000</b>   |
| <b>KOSTNAD</b>                          |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Driftskostnad</b>                    |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                           | 3    | 93 904           | 94 268           | 100 000          | 92 000           |
| Kostnad eiendom/lokale                  | 4    | 27 139           | 19 589           | 26 000           | 27 000           |
| Kommunale avgifter/renovasjon           | 5    | 168 630          | 181 497          | 167 000          | 194 000          |
| Lisenser, leie av maskiner ol.          | 6    | 8 125            | 0                | 8 000            | 6 000            |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell    |      | 0                | 0                | 2 000            | 2 000            |
| Reparasjon og vedlikehold               | 7    | 8 565            | 211 861          | 93 000           | 560 000          |
| Revisjonshonorar                        |      | 4 447            | 4 309            | 4 000            | 5 000            |
| Forretningsførerhonorar                 |      | 66 651           | 64 273           | 66 000           | 69 000           |
| Andre honorar                           | 8    | 12 500           | 18 748           | 12 500           | 12 500           |
| TV/bredbånd                             |      | 38 444           | 37 133           | 38 000           | 38 000           |
| Forsikring                              |      | 139 520          | 133 619          | 141 000          | 122 000          |
| Andre kostnader                         | 9    | 2 718            | 5 330            | 1 001            | 2 001            |
| <b>Sum kostnad</b>                      |      | <b>570 642</b>   | <b>770 627</b>   | <b>658 501</b>   | <b>1 129 501</b> |
| <b>Driftsresultat før IN</b>            |      | <b>339 486</b>   | <b>116 773</b>   | <b>255 175</b>   | <b>-179 501</b>  |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier |      | 465 336          | 475 224          | 0                | 0                |
| <b>Driftsresultat etter IN</b>          |      | <b>804 822</b>   | <b>591 998</b>   | <b>255 175</b>   | <b>-179 501</b>  |
| <b>FINANSPOSTER</b>                     |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                            |      | 2 431            | 100              | 0                | 0                |
| Rentekostnad                            |      | 104 827          | 96 142           | 79 000           | 120 000          |
| <b>Netto finansposter</b>               |      | <b>102 397</b>   | <b>96 043</b>    | <b>79 000</b>    | <b>120 000</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                      |      | <b>702 425</b>   | <b>495 955</b>   | <b>176 175</b>   | <b>-299 501</b>  |
| Overført til/fra annen egenkapital      |      | 702 425          | 495 955          | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                 |      | <b>702 425</b>   | <b>495 955</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |



## Balanse 2022 Borettslaget Wessels gate 5

|                                  | Note | 2022             | 2021           |
|----------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                  |                |
| Bygninger                        | 2    | 659 974          | 659 974        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>659 974</b>   | <b>659 974</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                |
| Restanse felleskostnader         |      | 8 938            | 0              |
| Kundefordringer                  |      | 0                | 0              |
| Andre kortsiktige fordringer     | 10   | 164              | 94             |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 182 069          | 172 482        |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                |
| Innestående bank                 |      | 201 749          | 138 293        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>392 919</b>   | <b>310 869</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 052 893</b> | <b>970 842</b> |

545 Borettslaget Wessels gate 5 Org. nr 812443852



## Balanse 2022 Borettslaget Wessels gate 5

|                                 | Note      | 2022               | 2021               |
|---------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |           |                    |                    |
| Andelskapital                   |           | 60 000             | 60 000             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |           | <b>60 000</b>      | <b>60 000</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |           |                    |                    |
| Annen egenkapital               |           | -16 410 939        | -17 113 365        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>-16 410 939</b> | <b>-17 113 365</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>11</b> | <b>-16 350 939</b> | <b>-17 053 365</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |           |                    |                    |
| Pantegjeld                      | 12        | 3 091 589          | 4 480 064          |
| Borettsinnskudd                 |           | 154 900            | 154 900            |
| IN nedbetalt fellesgjeld        | 12        | 13 990 183         | 13 212 862         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>17 236 672</b>  | <b>17 847 826</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |           | 157 274            | 162 087            |
| Påløpne renter                  |           | 661                | 466                |
| Annen kortsiktig gjeld          | 13        | 9 225              | 13 827             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>167 160</b>     | <b>176 381</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>17 403 832</b>  | <b>18 024 207</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>1 052 893</b>   | <b>970 842</b>     |
| Pantstillelser                  | 14        | 17 236 672         | 17 847 826         |

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

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

\_\_\_\_\_  
Katrine Toven  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Markus Henrikssønn Blytt  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Birger Johansen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Wessels gate 5

### 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 Wessels gate 5

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                    | 2022           | 2021           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift  | 657 780        | 597 972        |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 105 321        | 94 679         |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 147 028        | 194 750        |
| <b>Sum</b>                         | <b>910 129</b> | <b>887 401</b> |

### Note 2 - Varige driftsmidler

|                                      | Boligeiendommer |
|--------------------------------------|-----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 659 974         |
| Årets tilgang :                      | 0               |
| Årets avgang :                       | 0               |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 659 974         |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0               |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0               |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 659 974         |
| Anskaffelsesår :                     | 1997            |
| Antatt levetid i år :                |                 |

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP1149026.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 574 kvm. G.nr 208, b.nr 807, og utgjør kr. 118 795 av byggets verdi.

### Note 3 - Energikostnader

|                                | 2022          | 2021          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 6200 Strøm- og energikostnader | 93 904        | 94 268        |
| <b>Sum</b>                     | <b>93 904</b> | <b>94 268</b> |

Eventuell kompensasjon for desember er hensyntatt.

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

|                            | 2022          | 2021          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 6361 Fast renhold          | 20 315        | 19 589        |
| 6392 Containerleie/tømming | 6 824         | 0             |
| <b>Sum</b>                 | <b>27 139</b> | <b>19 589</b> |



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Wessels gate 5

### Note 5 - Kommunale avgifter

|                         | 2022           | 2021           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 6329 Kommunale avgifter | 168 630        | 181 497        |
| <b>Sum</b>              | <b>168 630</b> | <b>181 497</b> |

### Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

|                         | 2022         | 2021     |
|-------------------------|--------------|----------|
| 6420 Leie av datautstyr | 8 125        | 0        |
| <b>Sum</b>              | <b>8 125</b> | <b>0</b> |

Konto 6420 gjelder Bevar HMS.

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

|                                  | 2022         | 2021           |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg            | 0            | 6 670          |
| 6602 Vedlikehold VVS             | 0            | 3 438          |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr  | 8 565        | 8 244          |
| 6641 Malerarbeider               | 0            | 180 619        |
| 6644 Fasade/balkonger            | 0            | 10 635         |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 0            | 2 255          |
| <b>Sum</b>                       | <b>8 565</b> | <b>211 861</b> |

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

### Note 8 - Andre honorar

|   | 2022          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 12 500        | 18 748        |
| <b>Sum</b>                              | <b>12 500</b> | <b>18 748</b> |

Konto 6714 gjelder honorar vedrørende IN-avtale.

### Note 9 - Andre kostnader

|                              | 2022         | 2021         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 7770 Betalingskostnader      | 962          | 2 476        |
| 7772 Omkostninger inkasso    | 0            | 2 702        |
| 7773 Omkostninger innkreving | 166          | 157          |
| 7790 Andre kostnader         | 1 500        | 0            |
| 7795 Husleietap              | 90           | -5           |
| <b>Sum</b>                   | <b>2 718</b> | <b>5 330</b> |

Konto 7790 gjelder miljøgebyr.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Wessels gate 5

**Note 10 - Andre kortsiktige fordringer**

|                                   | 2022       | 2021      |
|-----------------------------------|------------|-----------|
| 1570 Andre kortsiktige fordringer | 164        | 94        |
| <b>Sum</b>                        | <b>164</b> | <b>94</b> |

Konto 1570 gjelder opptjente renter fra Klare Finans 2022.



## Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Wessels gate 5

### Note 11 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Andelskapital                   | 60 000                   | 0              | 60 000                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>60 000</b>            | <b>0</b>       | <b>60 000</b>            |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Årets resultat                  | -17 113 365              | 702 426        | -16 410 939              |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>-17 113 365</b>       | <b>702 426</b> | <b>-16 410 939</b>       |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>-17 053 365</b>       | <b>702 426</b> | <b>-16 350 939</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 Wessels gate 5

### Note 12 - Langsiktig gjeld

| Kreditor:                          | DNB Boligkreditt AS<br>v/DNB Bank ASA<br>12127202182 | DNB Boligkreditt AS<br>v/DNB Bank ASA<br>12127202174 |
|------------------------------------|--|--|
| Lånenummer:                        |  |  |
| Lånetype:                          | Annuitet   | Annuitet   |
| Opptaksår:                         | 2011   | 2011   |
| Rentesats:                         | 3.90 %   | 3.90 %   |
| Beregnet innfridd:                 | 30.06.2040   | 30.06.2043   |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 1 177 596  | 21 361 927   |
| Lånesaldo 01.01:                   | 322 040  | 4 158 024  |
| Avdrag i perioden:                 | 66 743   | 1 321 732  |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>255 297</b>                                       | <b>2 836 292</b>                                     |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 200 054  | 2 347 761  |
| Andelssaldo 01.01:                 | 540 461  | 12 672 401   |
| Innbetalt IN i perioden:           | 53 839   | 1 188 818  |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 23 065   | 442 271  |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>571 234</b>                                       | <b>13 418 949</b>                                    |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>826 532</b>                                       | <b>16 255 240</b>                                    |

### Langsiktig gjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127202174 | 1            | 1 559 963         | 1 559 963       |
|   | 1            | 1 072 609         | 1 072 609       |
|   | 1            | 203 720           | 203 720         |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127202182 | 1            | 113 957           | 113 957         |
|   | 1            | 101 811           | 101 811         |
|   | 1            | 39 530            | 39 530          |

#### 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 Wessels gate 5

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

|                              | 2022         | 2021          |
|------------------------------|--------------|---------------|
| 2937 Påløpte energikostnader | 9 225        | 8 728         |
| 2979 Andre forskudd          | 0            | 4 647         |
| 2997 IN konto betalinger     | 0            | 452           |
| <b>Sum</b>                   | <b>9 225</b> | <b>13 827</b> |

Konto 2937 gjelder strømkostnader som gjelder for Desember.

### Note 14 - Pantstillelser

|  | Bokført verdi pr. 31.12.2022 |
|--|------------------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                 | 17 081 772                   |
| Innskuddskapital                         | 154 900                      |
| <b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b> | <b>17 236 672</b>            |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b> | <b>659 974</b>               |

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 328 400, selskapets andel av dette er kr. 154 900.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Wessels gate 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Wessels gate 5**

|             |                                  |            |
|-------------|----------------------------------|------------|
| Styreleder  | Katrine Toven (sign.)            | 28.03.2023 |
| Styremedlem | Birger Johansen (sign.)          | 24.02.2023 |
| Styremedlem | Markus Henrikssønn Blytt (sign.) | 28.03.2023 |



**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 Wessels gate 5

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Wessels gate 5s 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

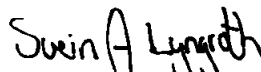
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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 rettvisende 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, 28. mars 2023  
KPMG AS

  
Svein Arthur Lyngroen  
Statsautorisert revisor