



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 970 926
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THERESESGT 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Liv Berntzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,13	1 258 418	1 184 821
Sum inntekter		1 112 967	1 066 858
Kostnader			
Lønnskostnad	2	35 455	-114
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10	1 133 256	871 450
Sum kostnader		1 168 711	871 335
Driftsresultat		89 707	313 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 635	13 594
Sum finansinntekter		12 635	13 594
Annen rentekostnad		248 293	300 638
Sum finanskostnader		248 293	300 638
Netto finans		235 658	287 045
Ordinært resultat før skattekostnad		-145 951	26 441
Ordinært resultat etter skattekostnad		-145 951	26 441
Årsresultat		-145 951	26 441
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-145 951	26 442
Sum overføringer og disponeringer		-145 951	26 442



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	11 655 298	11 655 298
Sum varige driftsmidler		11 655 298	11 655 298
Sum anleggsmidler		11 655 298	11 655 298
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 843	6 843
Andre fordringer	12	3 669	462 807
Sum fordringer		15 512	469 650
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		454 917	215 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		454 917	215 787
Sum omløpsmidler		470 430	685 437
SUM EIENDELER		12 125 728	12 340 735
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 494 128	-7 348 177
Sum opptjent egenkapital		-7 496 128	-7 350 177



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	16	-7 494 128	-7 348 177
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	10 169 018	10 878 596
Øvrig langsiktig gjeld	13	9 384 981	8 577 097
Sum annen langsiktig gjeld		19 553 999	19 455 693
Sum langsiktig gjeld		19 553 999	19 455 693
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 348	198 110
Skyldige offentlige avgifter		0	24 017
Annen kortsiktig gjeld	14	51 510	11 092
Sum kortsiktig gjeld		65 857	233 219
Sum gjeld		19 619 856	19 688 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 125 728	12 340 735
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	19 553 999	19 455 693



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 854174

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 970 926
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THERESSEGT 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Liv Berntzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 23.10.2021



Organisasjonsnr: 981 970 926
THERESESGT 23 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 13	1 258 418	1 184 821
Sum inntekter		1 112 967	1 066 858
Kostnader			
Lønnskostnad	2	35 455	-114
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 133 256	871 450
Sum kostnader		1 168 711	871 335
Driftsresultat		89 707	313 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 635	13 594
Sum finansinntekter		12 635	13 594
Annen rentekostnad		248 293	300 638
Sum finanskostnader		248 293	300 638
Netto finans		235 658	287 045
Ordinært resultat før skattekostnad		-145 951	26 441
Ordinært resultat etter skattekostnad		-145 951	26 441
Årsresultat		-145 951	26 441
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-145 951	26 442
Sum overføringer og disponeringer		-145 951	26 442



Organisasjonsnr: 981 970 926
THERESESGT 23 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	11	11 655 298	11 655 298
Sum varige driftsmidler			
		11 655 298	11 655 298
Sum anleggsmidler			
		11 655 298	11 655 298
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		11 843	6 843
Andre fordringer			
	12	3 669	462 807
Sum fordringer			
		15 512	469 650
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		454 917	215 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		454 917	215 787
Sum omløpsmidler			
		470 430	685 437
SUM EIENDELER			
		12 125 728	12 340 735
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital			
		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		-7 494 128	-7 348 177
Sum opptjent egenkapital			
		-7 496 128	-7 350 177
Sum egenkapital			
	16	-7 494 128	-7 348 177
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
	13	10 169 018	10 878 596



Øvrig langsiktig gjeld	13	9 384 981	8 577 097
Sum annen langsiktig gjeld		19 553 999	19 455 693
Sum langsiktig gjeld		19 553 999	19 455 693
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 348	198 110
Skyldige offentlige avgifter		0	24 017
Annen kortsiktig gjeld	14	51 510	11 092
Sum kortsiktig gjeld		65 857	233 219
Sum gjeld		19 619 856	19 688 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 125 728	12 340 735
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	19 553 999	19 455 693



Organisasjonsnr: 981 970 926
THERESESGT 23 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
styret	0.00	0.00	35455.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Styrehonorar

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Theresesgate 23 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Theresesgate 23 Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 145 951. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

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 beretning - 2020
Theresesgate 23 Borettslag

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer 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.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. august 2021
KPMG AS

Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Theresesgate 23 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Theresesgate 23 Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 145 951. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

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	Slavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020
Theresesgate 23 Borettslag

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer 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.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. august 2021
KPMG AS

Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020 Theresesgate 23 borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	452 218	781 827
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-145 951	26 442
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-709 578	-1 287 866
Endringer i andre langsiktige poster	807 884	931 815
B. Årets endring disponible midler	-47 645	-329 609
C. Disponible midler	404 573	452 218
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	470 430	685 437
Kortsiktig gjeld	-65 857	-233 219
C. Disponible midler	404 573	452 218

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



Resultatregnskap 2020 Theresesgate 23 borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 112 967	1 066 118	1 141 000	1 070 000
Sum leieinntekt		1 112 967	1 066 118	1 141 000	1 070 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	740	1 000	0
Sum annen inntekt		0	740	1 000	0
Sum inntekt		1 112 967	1 066 858	1 142 000	1 070 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	155	12 463	2 000	2 000
Styrehonorar	2	35 300	-12 577	20 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	78 030	91 746	90 000	95 000
Kostnad eiendom/lokale	4	12 602	22 334	38 000	14 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	139 851	130 308	140 000	142 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 899	2 146	2 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	7	652 695	392 126	17 000	831 000
Revisjonshonorar	8	4 493	4 418	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		69 323	67 308	69 000	71 000
Andre honorar	9	6 980	6 816	7 000	7 000
TV/bredbånd		52 723	51 775	53 000	54 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	375	0	0
Forsikring		106 280	95 771	99 000	127 000
Andre kostnader	10	5 380	6 327	1 000	0
Sum kostnad		1 168 711	871 335	543 000	1 386 000
Driftsresultat før IN		-55 744	195 523	599 000	-316 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	13	145 451	117 963	0	0
Driftsresultat etter IN		89 707	313 486	599 000	-316 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 635	13 594	0	0
Rentekostnad		248 293	300 638	296 641	177 084
Netto finansposter		235 658	287 045	296 641	177 084
Årsresultat		-145 951	26 442	302 359	-493 084
Overført til/fra annen egenkapital		-145 951	26 442	0	0
SUM OVERFØRINGER		-145 951	26 442	0	0



Balanse 2020 Theresesgate 23 borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	10 276 594	10 276 594
Påkostninger	11	1 378 704	1 378 704
Sum anleggsmidler		11 655 298	11 655 298
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 843	6 843
Andre kortsiktige fordringer	12	312	300 674
Forskuddsbetalte kostnader		3 357	162 133
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	3 000
Innestående bank		454 917	212 787
Sum omløpsmidler		470 430	685 437
SUM EIENDELER		12 125 728	12 340 735

860 Theresesgate 23 borettslag Org. nr 981970926



Balanse 2020 Theresesgate 23 borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 496 128	-7 350 177
Sum opptjent egenkapital		-7 496 128	-7 350 177
Sum egenkapital	16	-7 494 128	-7 348 177
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	10 169 018	10 878 596
Borettsinnskudd		2 391 196	2 391 196
IN nedbetalt fellesgjeld	13	6 993 785	6 185 901
Sum langsiktig gjeld		19 553 999	19 455 693
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 348	198 110
Skyldig off. myndigheter		0	24 017
Påløpne renter		3 151	1 788
Annen kortsiktig gjeld	14	48 359	9 304
Sum kortsiktig gjeld		65 857	233 219
Sum gjeld		19 619 856	19 688 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 125 728	12 340 735
Pantstillelser	15	19 553 999	19 455 693

Sted: _____

Dato: _____

Liv Berntzen
Styreleder_____
Nicholaes Zander Ranvik
Styremedlem_____
Anne Elisabeth Heggehagen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2020 Theresesgate 23 borettslag

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.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.



Noter årsregnskap 2020 Theresesgate 23 borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	583 464	507 324
3619 Dugnadstillegg	24 000	24 000
3622 Leietillegg balkonger	72 000	72 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	232 923	263 367
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	200 580	199 427
Sum	1 112 967	1 066 118

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	155	12 463
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	1 100	88 390
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	34 200	-100 967
Sum	35 455	-114

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt:0

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

Note 3 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	78 030	91 746
Sum	78 030	91 746

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6361 Fast renhold	0	8 320
6362 Skadedyrtryddelse	7 242	7 625
6390 Andre driftskostnader	0	1 791
6392 Containerleie/tømming	5 360	3 800
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	798
Sum	12 602	22 334



Noter årsregnskap 2020 Theresesgate 23 borettslag

Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	139 851	130 308
Sum	139 851	130 308

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	0	549
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 597
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 899	0
Sum	4 899	2 146

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	600 563	0
6603 Vedlikehold elektro	2 500	22 685
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 973	15 091
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 993	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6644 Fasade/balkonger	3 500	3 500
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	210 291
6646 Mur, betong og grunnarbeid	12 166	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	130 559
Sum	652 695	392 126

Konto 6601 gjelder faktura fra Brodin As.

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

Note 8 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	4 493	4 418
Sum	4 493	4 418

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon



Noter årsregnskap 2020 Theresesgate 23 borettslag

Note 9 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 980	6 816
Sum	6 980	6 816

Andre honorar gjelder IN-avtale.

Note 10 - Andre kostnader

	2020	2019
7770 Betalingskostnader	1 459	989
7772 Omkostninger inkasso	0	108
7773 Omkostninger innkreving	221	229
7790 Andre kostnader	4 000	5 002
7795 Husleietap	-300	0
Sum	5 380	6 327

Konto 7790 gjelder miljøgebyr samt sletting av håndkasse.

Note 11 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Balkonger	Balkongdør
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 276 594	689 353	689 351
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 276 594	689 353	689 351
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 276 594	689 353	689 351
Anskaffelsesår :	2000	2012	2012
Antatt levetid i år :			

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Polisenr. 78237372

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 395 kvm. G.nr 216, b.nr 227. og utgjør kr. 1.850.147,- av byggets verdi. Bygget har 4 etg, i tillegg kjeller og loft.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1570 Andre kortsiktige fordringer	312	300 674
Sum	312	300 674

Konto 1570 gjelder tilbakebetaling av skadeoppgjør samt opptjente renter for 2020.



Noter årsregnskap 2020 Theresesgate 23 borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:		Balkonglån	
Lånenummer:	16362674739	12119071028	12111702924
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2012	2007
Rentesats:	1.85 %	1.85 %	1.85 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045	30.12.2041	30.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	1 500 000	18 200 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 216 409	9 662 187
Avdrag i perioden:	0	43 875	1 165 703
Opptak i perioden:	500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	500 000	1 172 534	8 496 483
Saldo 5 år frem i tid:	417 430	933 039	7 409 506
Andelssaldo 01.01:	0	0	6 185 901
Innbetalt IN i perioden:	0	0	953 335
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	145 451
Andelssaldo 31.12:	0	0	6 993 785
Sum pantegjeld for lån:	500 000	1 172 534	15 490 269

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111702924	1	1 008 641	1 008 641
	2	871 291	1 742 582
	1	867 920	867 920
	3	778 600	2 335 800
	1	759 219	759 219
	1	530 021	530 021
	1	510 640	510 640
	1	444 329	444 329
	1	297 329	297 329
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119071028	12	97 711	1 172 532
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362674739	1	32 639	32 639
	1	32 557	32 557
	3	30 585	91 755
	2	28 124	56 248
	1	28 015	28 015
	4	25 132	100 528
	1	24 506	24 506
	1	20 726	20 726
	3	20 549	61 647
	1	17 788	17 788
	1	17 108	17 108
	1	16 483	16 483

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
---	--------------	-------------------	--------------

860 Theresesgate 23 borettslag Org. nr. 981970926



Noter årsregnskap 2020 Theresesgate 23 borettslag

Langsiktig gjeld

Lån 16362674739 har første avdrag 30.03.2021 med kr 4 096

1	32 639	89
1	32 557	89
3	30 585	84
2	28 124	77
1	28 015	76
4	25 132	69
1	24 506	67
1	20 726	57
3	20 549	56
1	17 788	49
1	17 108	47
1	16 483	45

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkwitteres i takt med nedbetalingsplanen.



Noter årsregnskap 2020 Theresesgate 23 borettslag

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2931 Skyldig styrehonorar	34 200	0
2937 Påløpte energikostnader	7 163	8 715
2980 Andre påløpte kostnader	6 980	0
2997 IN konto betalinger	15	589
Sum	48 359	9 304

Konto 2980 gjelder ubetalt faktura fra USBL vedrørende IN avtale.

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	17 162 803
Innskuddskapital	2 391 196
Boligselskapets pantsikrede gjeld	19 553 999
Bokført verdi av pantsatt eiendom	11 655 298

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2.375.002,-.



Noter årsregnskap 2020 Theresesgate 23 borettslag

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 350 177	-145 951	-7 496 128
Sum opptjent egenkapital	-7 350 177	-145 951	-7 496 128
Sum egenkapital	-7 348 177	-145 951	-7 494 128

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.



Resultat og balanse med noter for Theresesgate 23 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Theresesgate 23 borettslag

Styreleder	Liv Berntzen (sign.)	17.08.2021
Styremedlem	Nicholaes Zander Ranvik (sign.)	17.08.2021
Styremedlem	Anne Elisabeth Heggehagen (sign.)	03.07.2021