



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sima Sadeghi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	743 923	734 879
<b>Sum inntekter</b>		<b>510 431</b>	<b>512 381</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 705	5 705
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	328 983	301 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>334 687</b>	<b>307 303</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>409 235</b>	<b>427 575</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		615	222
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>615</b>	<b>222</b>
Annen rentekostnad		38 545	49 231
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 545</b>	<b>49 231</b>
<b>Netto finans</b>		<b>37 930</b>	<b>49 009</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>371 305</b>	<b>378 565</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>371 305</b>	<b>378 565</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>371 305</b>	<b>378 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		371 305	378 566
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>371 305</b>	<b>378 566</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Kundefordringer		0	1 972
Andre fordringer	12	50 463	47 118
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 463</b>	<b>49 090</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		154 260	92 367
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>154 260</b>	<b>92 367</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>204 723</b>	<b>141 458</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>521 283</b>	<b>458 018</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		-7 816 733	-8 188 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 856 733</b>	<b>-8 228 038</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>-7 816 733</b>	<b>-8 188 038</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 961 521	2 053 990
Øvrig langsiktig gjeld	14	6 316 428	6 549 920
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 277 949</b>	<b>8 603 910</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 277 949</b>	<b>8 603 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		53 089	37 549
Annen kortsiktig gjeld	15	6 978	4 596
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 067</b>	<b>42 145</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 338 016</b>	<b>8 646 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>521 283</b>	<b>458 018</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	8 277 949	8 603 910



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 327013

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sima Sadeghi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 912 443 868  
BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	743 923	734 879
<b>Sum inntekter</b>		<b>510 431</b>	<b>512 381</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 705	5 705
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	328 983	301 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>334 687</b>	<b>307 303</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>409 235</b>	<b>427 575</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		615	222
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>615</b>	<b>222</b>
Annen rentekostnad		38 545	49 231
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 545</b>	<b>49 231</b>
<b>Netto finans</b>		<b>37 930</b>	<b>49 009</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>371 305</b>	<b>378 565</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>371 305</b>	<b>378 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		371 305	378 566
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>371 305</b>	<b>378 566</b>



Organisasjonsnr: 912 443 868  
BORETTSLAGET ZETLITZ GATE 2

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

3

316 560

316 560

Sum varige driftsmidler

316 560

316 560

Sum anleggsmidler

316 560

316 560

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

0

1 972

Andre fordringer

12

50 463

47 118

Sum fordringer

50 463

49 090

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

154 260

92 367

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

154 260

92 367

Sum omløpsmidler

204 723

141 458

SUM EIENDELER

521 283

458 018

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

40 000

40 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

-7 816 733

-8 188 038

Sum opptjent egenkapital

-7 856 733

-8 228 038

Sum egenkapital

13

-7 816 733

-8 188 038

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

14

1 961 521

2 053 990



Øvrig langsiktig gjeld	14	6 316 428	6 549 920
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 277 949</b>	<b>8 603 910</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 277 949</b>	<b>8 603 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		53 089	37 549
Annen kortsiktig gjeld	15	6 978	4 596
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 067</b>	<b>42 145</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 338 016</b>	<b>8 646 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>521 283</b>	<b>458 018</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	8 277 949	8 603 910



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**



## Årsregnskap 2021 Borettslaget Zetlitz gate 2

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>99 312</b>	<b>31 725</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	371 305	378 566
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-92 470	-88 481
Endringer i andre langsiktige poster	-233 492	-222 498
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>45 344</b>	<b>67 587</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>144 656</b>	<b>99 312</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	204 723	141 458
Kortsiktig gjeld	-60 067	-42 145
<b>C. Disponible midler</b>	<b>144 656</b>	<b>99 312</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	510 431	512 381	437 600	510 250
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>510 431</b>	<b>512 381</b>	<b>437 600</b>	<b>510 250</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>510 431</b>	<b>512 381</b>	<b>437 600</b>	<b>510 250</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	705	705	1 000	1 000
Styrehonorar	2	5 000	5 000	5 000	5 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	48 940	29 763	35 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	5	21 964	16 277	27 000	27 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	77 567	76 472	80 000	84 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	195	0	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	9	11 625	17 661	60 000	55 000
Revisjonshonorar		4 164	4 070	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		47 449	46 338	46 000	49 000
Andre honorar	10	13 552	13 313	5 000	10 000
Kontorkostnad		483	0	1 000	1 000
TV/bredbånd		43 585	40 384	38 000	45 000
Kontingent og gaver		13 344	13 344	14 000	14 000
Forsikring		39 472	37 294	40 000	42 000
Andre kostnader	11	1 018	1 059	2 000	2 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>334 687</b>	<b>307 303</b>	<b>366 000</b>	<b>407 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>175 744</b>	<b>205 077</b>	<b>71 600</b>	<b>103 250</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		233 492	222 498	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>409 235</b>	<b>427 575</b>	<b>71 600</b>	<b>103 250</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		615	222	0	0
Rentekostnad		38 545	49 231	92 000	36 250
<b>Netto finansposter</b>		<b>37 930</b>	<b>49 009</b>	<b>92 000</b>	<b>36 250</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>371 305</b>	<b>378 566</b>	<b>-20 400</b>	<b>67 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		371 305	378 566	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>371 305</b>	<b>378 566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	2021	2020
<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>			
Restanse felleskostnader		0	1 972
Andre kortsiktige fordringer	12	610	166
Forskuddsbetalte kostnader		49 853	46 952
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		154 260	92 367
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>204 723</b>	<b>141 458</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>521 283</b>	<b>458 018</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Zetlitz gate 2

	Note	2021	2020
<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		-7 856 733	-8 228 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 856 733</b>	<b>-8 228 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-7 816 733</b>	<b>-8 188 038</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	1 961 521	2 053 990
Borettsinnskudd		110 200	110 200
IN nedbetalt fellesgjeld	14	6 206 228	6 439 720
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 277 949</b>	<b>8 603 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	69
Leverandørgjeld		53 089	37 549
Påløpne renter		275	329
Annen kortsiktig gjeld	15	6 703	4 198
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 067</b>	<b>42 145</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 338 016</b>	<b>8 646 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>521 283</b>	<b>458 018</b>
Pantstillelser	16	8 277 949	8 603 910

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

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

\_\_\_\_\_  
Sima Sadeghi  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Sindre Sigbjørnsen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Trine Oddli  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2021 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 2021 Borettslaget Zetlitz gate 2

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	379 440	374 916
3650 Innkrevde felleskostn. renter	38 221	50 226
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	92 770	87 239
<b>Sum</b>	<b>510 431</b>	<b>512 381</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	705	705
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	5 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>5 705</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.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Zetlitz gate 2

### Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	48 940	29 763
<b>Sum</b>	<b>48 940</b>	<b>29 763</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6361 Fast renhold	13 776	13 596
6362 Skadedyrutryddelse	8 188	2 182
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	499
<b>Sum</b>	<b>21 964</b>	<b>16 277</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	77 567	76 472
<b>Sum</b>	<b>77 567</b>	<b>76 472</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
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

	2021	2020
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	195	0
<b>Sum</b>	<b>195</b>	<b>0</b>



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Zetlitz gate 2

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6603 Vedlikehold elektro	0	8 583
6641 Malerarbeider	0	1 375
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	11 625	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	7 703
<b>Sum</b>	<b>11 625</b>	<b>17 661</b>

6645 - Arbeid på tak.

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

### Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 552	13 313
<b>Sum</b>	<b>13 552</b>	<b>13 313</b>

6714 - IN-avtale

### Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	926	970
7773 Omkostninger innkreving	93	89
<b>Sum</b>	<b>1 018</b>	<b>1 059</b>

### Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	610	166
<b>Sum</b>	<b>610</b>	<b>166</b>

1570 - Renter fra Klare Finans.



## Noter årsregnskap 2021 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	-8 228 038	371 305	-7 856 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 228 038</b>	<b>371 305</b>	<b>-7 856 733</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 188 038</b>	<b>371 305</b>	<b>-7 816 733</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 2021 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:	1.95 %	3.00 %	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.10.2022	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	200 000	565 939	9 810 803
Lånesaldo 01.01:	39 907	7 911	2 006 173
Avdrag i perioden:	19 771	306	72 393
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>20 136</b>	<b>7 605</b>	<b>1 933 780</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	5 963	1 558 437
Andelssaldo 01.01:	0	427 145	6 012 575
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	16 529	216 963
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>410 617</b>	<b>5 795 612</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>20 136</b>	<b>418 221</b>	<b>7 729 392</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127192640	1	1 933 780	1 933 780
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127192659	1	7 605	7 605
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135473365	1	7 240	7 240
	1	4 901	4 901
	1	4 524	4 524
	1	3 470	3 470

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainbetalinger 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 2021 Borettslaget Zetlitz gate 2

**Note 15 - Annen kortsiktig gjeld**

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	5 812	3 309
2997 IN konto betalinger	891	889
<b>Sum</b>	<b>6 703</b>	<b>4 198</b>

**Note 16 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	8 167 749
Innskuddskapital	110 200
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>8 277 949</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.)	18.03.2022
Styremedlem	Sindre Sigbjørnsen (sign.)	21.02.2022
Styremedlem	Trine Oddli (sign.)	20.02.2022



**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 2021, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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, 23. mars 2022  
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor