



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 633 891
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THERESESGT 4
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: Kristine Hauglum Holter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 044 120	972 978
Sum inntekter		1 016 294	944 285
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 639	45 639
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	715 671	672 349
Sum kostnader		761 310	717 988
Driftsresultat		282 810	254 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		441	2
Sum finansinntekter		441	2
Annen rentekostnad		140 935	95 705
Sum finanskostnader		140 935	95 705
Netto finans		140 494	95 703
Ordinært resultat før skattekostnad		142 316	159 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		142 316	159 287
Årsresultat		142 316	159 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 316	159 287
Sum overføringer og disponeringer		142 316	159 287



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	5 963 388	5 963 388
Sum varige driftsmidler		5 963 388	5 963 388
Sum anleggsmidler		5 963 388	5 963 388
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 355
Andre fordringer	11	130 938	231 371
Sum fordringer		130 938	235 726
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		39 254	61 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 254	61 119
Sum omløpsmidler		170 192	296 845
SUM EIENDELER		6 133 580	6 260 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 304 150	-1 446 467
Sum opptjent egenkapital		-1 305 950	-1 448 267



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	12	-1 304 150	-1 446 467
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 421 124	5 723 432
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 856 594	1 803 588
Sum annen langsiktig gjeld		7 277 718	7 527 020
Sum langsiktig gjeld		7 277 718	7 527 019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 781	169 350
Annen kortsiktig gjeld	14	101 231	10 330
Sum kortsiktig gjeld		160 012	179 680
Sum gjeld		7 437 730	7 706 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 133 580	6 260 232
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	7 277 718	7 527 019



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496679

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 633 891
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THERESESGT 4
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: Kristine Hauglum Holter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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: 950 633 891
BORETTSLAGET THERESESGT 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 044 120	972 978
Sum inntekter		1 016 294	944 285
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 639	45 639
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	715 671	672 349
Sum kostnader		761 310	717 988
Driftsresultat		282 810	254 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		441	2
Sum finansinntekter		441	2
Annen rentekostnad		140 935	95 705
Sum finanskostnader		140 935	95 705
Netto finans		140 494	95 703
Ordinært resultat før skattekostnad			
		142 316	159 287
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		142 316	159 287
Årsresultat		142 316	159 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 316	159 287
Sum overføringer og disponeringer		142 316	159 287



Organisasjonsnr: 950 633 891
BORETTSLAGET THERESESGT 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	5 963 388	5 963 388
Sum varige driftsmidler		5 963 388	5 963 388
Sum anleggsmidler		5 963 388	5 963 388
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 355
Andre fordringer	11	130 938	231 371
Sum fordringer		130 938	235 726
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		39 254	61 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 254	61 119
Sum omløpsmidler		170 192	296 845
SUM EIENDELER		6 133 580	6 260 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 304 150	-1 446 467
Sum opptjent egenkapital		-1 305 950	-1 448 267
Sum egenkapital	12	-1 304 150	-1 446 467
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 421 124	5 723 432



Øvrig langsiktig gjeld	13	1 856 594	1 803 588
Sum annen langsiktig gjeld		7 277 718	7 527 020
Sum langsiktig gjeld		7 277 718	7 527 019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 781	169 350
Annen kortsiktig gjeld	14	101 231	10 330
Sum kortsiktig gjeld		160 012	179 680
Sum gjeld		7 437 730	7 706 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 133 580	6 260 232
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	7 277 718	7 527 019



Organisasjonsnr: 950 633 891
BORETTSLAGET THERESESGT 4

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 2022 Borettslaget Theresesgt 4

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	117 165	229 470
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	142 316	159 287
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-302 307	-242 899
Endringer i andre langsiktige poster	53 006	-28 693
B. Årets endring disponible midler	-106 985	-112 305
C. Disponible midler	10 180	117 165
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	0	4 355
Tilgode, viderefaktureres	0	5 699
Forskuddsbetalte forsikr.premie	40 995	154 699
Andre forskuddsbet. kostnader	89 943	70 973
Bank IN betalinger	102	0
Driftskonto	39 151	61 119
Leverandører	-58 781	-169 350
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 129	-533
Mellomregning finansieringsforetak	-100 000	-4 355
IN konto betalinger	-102	0
Forskudd / overdekning	0	-5 442
Disponible midler	10 180	117 165

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



Resultatregnskap 2022 Borettslaget Theresesgt 4

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 016 294	944 285	1 062 000	1 230 000
Sum leieinntekt		1 016 294	944 285	1 062 000	1 230 000
Sum inntekt		1 016 294	944 285	1 062 000	1 230 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	5 640	6 000	6 000
Styrehonorar	2	39 999	39 999	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	85 116	80 607	76 000	92 000
Kostnad eiendom/lokale	5	70 182	84 862	93 000	77 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	158 525	146 932	151 000	175 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 790	55	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	45 471	43 554	89 000	89 000
Revisjonshonorar		4 671	4 525	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		78 383	75 587	78 000	80 000
Andre honorar	9	37 406	17 399	15 000	15 000
Kontorkostnad		504	956	0	0
TV/bredbånd		67 418	60 947	63 000	67 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	69	0	0
Kontingent og gaver		5 400	5 400	6 000	6 000
Forsikring		155 761	144 182	157 000	164 000
Eiendomsskatt		0	5 410	0	0
Andre kostnader	10	4 044	1 864	3 006	3 000
Sum kostnad		761 310	717 988	787 006	824 000
Driftsresultat før IN		254 984	226 297	274 994	406 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		27 826	28 693	0	0
Driftsresultat etter IN		282 810	254 990	274 994	406 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		441	2	0	0
Rentekostnad		140 935	95 705	90 081	191 000
Netto finansposter		140 494	95 703	90 081	191 000
Årsresultat		142 316	159 287	184 913	215 000
Overført til/fra annen egenkapital		142 316	159 287	0	0
SUM OVERFØRINGER		142 316	159 287	0	0



Balanse 2022 Borettslaget Theresesgt 4

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	3 751 606	3 751 606
Påkostninger	3	2 211 782	2 211 782
Sum anleggsmidler		5 963 388	5 963 388
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	4 355
Andre kortsiktige fordringer	11	0	5 699
Forskuddsbetalte kostnader		130 938	225 672
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		39 254	61 119
Sum omløpsmidler		170 192	296 845
SUM EIENDELER		6 133 580	6 260 232



Balanse 2022 Borettslaget Theresesgt 4

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 305 950	-1 448 267
Sum opptjent egenkapital		-1 305 950	-1 448 267
Sum egenkapital	12	-1 304 150	-1 446 467
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	5 421 124	5 723 432
Borettsinnskudd		1 252 000	1 252 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	604 594	551 588
Sum langsiktig gjeld		7 277 718	7 527 019
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 442
Leverandørgjeld		58 781	169 350
Påløpne renter		1 129	533
Annen kortsiktig gjeld	14	100 102	4 355
Sum kortsiktig gjeld		160 012	179 680
Sum gjeld		7 437 730	7 706 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 133 580	6 260 232
Pantstillelser	15	7 277 718	7 527 019

Sted: _____

Dato: _____

Kristine Hauglum Holter
StyrelederErlend Aaserud Martinsen
StyremedlemKarina Sætersdal Nilssen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Theresesgt 4

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 (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Theresesgt 4

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	723 936	682 980
3650 Innkrevde felleskostn. renter	104 440	66 308
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	187 919	194 997
Sum	1 016 294	944 285

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	39 999	39 999
Sum	45 639	45 639

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Brannbalkonger	Boligeiendom inkl.tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 211 782	3 751 606
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 211 782	3 751 606
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 211 782	3 751 606
Anskaffelsesår :	2019	1982
Antatt levetid i år :		

Antall enheter er 18.

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring AS. Polisenr SP586843

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 549 kvm. G.nr 217, b.nr 354 i Oslo kommune, og utgjør 675.289 kr av byggets verdi.

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	85 116	80 607
Sum	85 116	80 607

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Theresesgt 4

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	20 418	19 128
6361 Fast renhold	26 214	27 482
6362 Skadedyrutryddelse	15 027	13 000
6391 Snømåking/strøing/feiling	0	13 011
6392 Containerleie/tømming	4 365	9 566
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 159	2 675
Sum	70 182	84 862

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	158 525	146 932
Sum	158 525	146 932

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	79	55
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 660	0
6552 Driftsmateriell	1 051	0
Sum	2 790	55

Konto 6552 gjelder innkjøp av maling.

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	23 456	0
6602 Vedlikehold VVS	9 105	0
6603 Vedlikehold elektro	1 374	0
6610 Andre vaktmestertjenester	3 778	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 450	7 070
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	22 275
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	308	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	771
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	3 438
Sum	45 471	43 554

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



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Theresesgt 4

Note 9 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 656	17 399
6730 Teknisk honorar	24 750	0
Sum	37 406	17 399

Konto 6714 gjelder kostnader fra Usbl vedr. godkjenning av nye andelseiere og bruksoverlatning, årlig gebyr ved IN-avtale, bistand v/ låneopptak og utsendelse av innkalling til årsmøte.

Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	1 169	522
7770 Betalingskostnader	1 110	949
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	1 729	207
7790 Andre kostnader	146	207
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	-146	-23
Sum	4 044	1 864

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1532 Tilgode, viderefaktureres	0	5 699
Sum	0	5 699



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Theresesgt 4

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 800	0	1 800
Sum innskutt egenkapital	1 800	0	1 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 448 267	142 317	-1 305 950
Sum opptjent egenkapital	-1 448 267	142 317	-1 305 950
Sum egenkapital	-1 446 467	142 317	-1 304 150

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Theresesgt 4

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	utskifting av vinduer		
Lånenummer:	12139764100	12137238290	12122506663
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2019	2012
Rentesats:	3.80 %	3.80 %	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2049	30.09.2043	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000	2 300 000	3 600 000
Lånesaldo 01.01:	1 728 804	1 904 110	2 090 517
Avdrag i perioden:	42 174	65 531	194 602
Lånesaldo 31.12:	1 686 630	1 838 579	1 895 915
Saldo 5 år frem i tid:	1 495 362	1 524 478	1 337 386
Andelssaldo 01.01:	0	173 101	378 487
Innbetalt IN i perioden:	0	0	80 832
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	5 957	21 869
Andelssaldo 31.12:	0	167 144	437 450
Sum pantegjeld for lån:	1 686 630	2 005 723	2 333 365

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122506663	6	145 817	874 902
	8	116 693	933 544
	1	87 470	87 470
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137238290	11	167 144	1 838 584
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139764100	9	105 401	948 609
	8	84 350	674 800
	1	63 226	63 226

Lån i DnB Bank nr.12122506663 tatt opp i 2012. Annuitetslån ifm rehabilitering og innfrielse av lån 24469 i DnB NOR. Utbetalt 17.01.2012. Løpetid 25 år med kvartalsvise terminer, med første forfall 02.04.12. Planlagt nedbetalt i 2037. IN-lån med flytende rente.

Lån nr 12137238290 i DNB Bank ASA ble tatt opp i 2019 for bygging av nye balkonger. Annuitetslån med 4 terminer i året. IN-lån med flytende rente. Planlagt nedbetalt i 2043.

Lån nr. 1213.97.64100 i DnB Bank ASA ble tatt opp i 2020 for utskifting av vinduer. Annuitetslån med 4 terminer i året og flytende rente. Planlagt nedbetalt i 2049.

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 Theresesgt 4

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2985 Mellomregning finansieringsforetak	100 000	4 355
2997 IN konto betalinger	102	0
Sum	100 102	4 355

Konto 2985 er et kortsiktig lån hos Klare Finans., som skal tilbake betales i 2023.

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	6 025 718
Innskuddskapital	1 252 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	7 277 718
Bokført verdi av pantsatt eiendom	5 963 388

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 252 000,-.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Theresesgt 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Theresesgt 4

Styreleder	Kristine Hauglum Holter (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Karina Sætersdal Nilssen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Erlend Aaserud Martinsen (sign.)	21.03.2023



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Theresesgt 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Theresesgt 4s 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 avviklet.

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Theresesgt 4

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.

Sandefjord, 23. mars 2023
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor