



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 796 168  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KØBENHAVNGATEN 15  
Forretningsadresse: Københavngata 15  
0566 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: ANDERSENS ALLSERVICE  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2021

### 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, 24.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	339 300	328 608
<b>Sum inntekter</b>		<b>339 300</b>	<b>328 608</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	6 846	6 846
Annen driftskostnad	3	248 927	539 938
<b>Sum kostnader</b>		<b>255 773</b>	<b>546 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>83 527</b>	<b>-218 176</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35	104
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35</b>	<b>104</b>
Annen rentekostnad		22 583	29 082
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 583</b>	<b>29 082</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 548</b>	<b>-28 978</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>60 979</b>	<b>-247 154</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>60 979</b>	<b>-247 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 979</b>	<b>-247 154</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>60 979</b>	<b>-247 154</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>60 979</b>	<b>-247 154</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		60 979	-247 154
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 979</b>	<b>-247 154</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 12	3 871 388	3 871 388
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4, 14	<b>3 871 388</b>	<b>3 871 388</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 871 388</b>	<b>3 871 388</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	20 866	20 345
<b>Sum fordringer</b>	6	<b>20 866</b>	<b>20 345</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	141 846	162 213
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>141 846</b>	<b>162 213</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>162 712</b>	<b>182 559</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 034 100</b>	<b>4 053 946</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Beholdning av egne aksjer		700	700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	9	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 937 788	1 876 809
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	10	<b>1 937 788</b>	<b>1 876 809</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 938 488</b>	<b>1 877 509</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	788 732	855 483
Borettsinnskudd	12	1 181 500	1 181 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 970 232</b>	<b>2 036 983</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 970 232</b>	<b>2 036 983</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	63 869	58 097
Leverandørgjeld		22 872	73 502
Skyldig offentlige avgifter		3 426	2 646
Annen kortsiktig gjeld	13	35 212	5 209
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 379</b>	<b>139 454</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 095 611</b>	<b>2 176 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 034 100</b>	<b>4 053 946</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	2 034 101	2 095 080



# Årsregnskap 2020

## Borettslaget Københavngaten 15

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 941 796 168



### RESULTATREGNSKAP

BORETTLAGET KØBENHAVNGATEN 15

ORG.NR. 941 796 168

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt	1	339 300	328 608
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>339 300</b>	<b>328 608</b>
Lønnskostnad	2	6 846	6 846
Annen driftskostnad	3	248 927	539 938
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>255 773</b>	<b>546 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>83 527</b>	<b>-218 176</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		35	104
Annen rentekostnad		22 583	29 082
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-22 548</b>	<b>-28 978</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		60 979	-247 154
<b>Ordinært resultat</b>		<b>60 979</b>	<b>-247 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 979</b>	<b>-247 154</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		60 979	-247 154
<b>Sum overføringer</b>		<b>60 979</b>	<b>-247 154</b>



## BALANSE

BORETTSLAGET KØBENHAVNGATEN 15

ORG.NR. 941 796 168

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 12	3 871 388	3 871 388
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4, 14</b>	<b>3 871 388</b>	<b>3 871 388</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 871 388</b>	<b>3 871 388</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	20 866	20 345
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>20 866</b>	<b>20 345</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 8	141 846	162 213
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>162 712</b>	<b>182 559</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 034 100</b>	<b>4 053 946</b>



## BALANSE

BORETTSLAGET KØBENHAVNGATEN 15  
ORG.NR. 941 796 168

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Egne aksjer		700	700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		1 937 788	1 876 809
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>1 937 788</b>	<b>1 876 809</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 938 488</b>	<b>1 877 509</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	788 732	855 483
Borettsinnskudd	12	1 181 500	1 181 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 970 232</b>	<b>2 036 983</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	63 869	58 097
Leverandørgjeld		22 872	73 502
Skyldig offentlige avgifter		3 426	2 646
Annen kortsiktig gjeld	13	35 212	5 209
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 379</b>	<b>139 454</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 095 611</b>	<b>2 176 437</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 034 100</b>	<b>4 053 946</b>
Pantstillelser	14	2 034 101	2 095 080

Oslo, 15.02.2021

Styret i Borettslaget Københavngaten 15

\_\_\_\_\_  
Ingrid Hågård Bakke  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Margrethe Weisser  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marius Dydland  
styremedlem



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

BORETTSLAGET KØBENHAVNGATEN 15

ORG.NR. 941 796 168

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### SKATT

Selskapet er ikke eget skattesubjekt.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle påkostninger. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

BORETTSLAGET KØBENHAVNGATEN 15

ORG.NR. 941 796 168

### NOTE 1 - DRIFTSINNEKTER

	2020	2019
Leieinntekter fast eiendom	339 300	328 608
Ekstra innbetaling til vedlikehold	0	0
<b>SUM</b>	<b>339 300</b>	<b>328 608</b>

### NOTE 2 - GODTGJØRELSE TIL STYRE, FORRETNINGSFØRERE OG REVISOR

	2020	2019
Styrehonorar	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift	846	846
<b>SUM</b>	<b>6 846</b>	<b>6 846</b>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning, og har derfor ikke etablert OTP.

Selskapets forretningsførere har i regnskapsåret mottatt kr. 25 000,- inkl. merverdiavgift i forretningsførerhonorar.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende tjenester:</i>	2020	2019
Revisjon, inkl. merverdiavgift	10 475	10 678

### NOTE 3 - ANNEN DRIFTSKOSTNAD

	2020	2019
Kommunale avgifter	73 082	67 684
Strøm	34 186	43 571
Vaktmestertjenester	6 000	6 000
KabelTV	39 262	39 895
Driftsmaterialer	1 556	553
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 299	294 358
Revisjonshonorar, inkl. mva	10 475	10 678
Forretningsførerhonorar	25 000	25 000
Forsikringspremie	49 420	48 908
Bank og kortgebyrer	2 158	2 301
Andre kostnader	1 490	990
<b>SUM</b>	<b>248 927</b>	<b>539 938</b>



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

BORETTLAGET KØBENHAVNGATEN 15

ORG.NR. 941 796 168

### NOTE 4 - VARIGE DRIFTSMIDLER

Selskapet eier boligeiendommen Københavngata 15, gnr. 227 bnr. 257, i Oslo kommune. Eiendommen ble overdratt i 1986 og er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### NOTE 5 - ANDRE FORDRINGER

	2020	2019
Forskuddsbetalt forsikring	10 884	10 530
Forskuddsbetalt KabelTV	9 982	9 815
<b>SUM</b>	<b>20 866</b>	<b>20 345</b>

### NOTE 6 - FORDRINGER

Av selskapets fordringer forfaller alle i løpet av ett år.

### NOTE 7 - BANKINNSKUDD

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.

### NOTE 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2020
A) Disponible midler fra foregående år	101 202
B) Endring i disponible midler	
Årets resultat	60 979
Opptak av lån	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	- 60 979
B) Årets endring i disponible midler	0
<b>C) Disponible midler 31.12</b>	<b>101 202</b>
Omløpsmidler	162 712
Kortsiktig gjeld	-61 510
Disponible midler	101 202



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

BORETTLAGET KØBENHAVNGATEN 15

ORG.NR. 941 796 168

### NOTE 9 - ANDELSKAPITAL

Selskapets andelskapital er kr. 700,- fordelt på 7 andeler á pålydende kr. 100,-. Det er knyttet en andel til hver av selskapets leiligheter.

### NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

	2020	2019
Annen egenkapital pr. 01.01	1 876 809	2 123 964
Årets resultat	60 979	-247 154
<b>Annen egenkapital pr. 31.12</b>	<b>1 937 788</b>	<b>1 876 809</b>

Årets endring består i sin helhet av årets resultat som tillegges annen egenkapital.

### NOTE 11 - LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Selskapet har i 2019 reforhandlet lånet til bygging av balkongene og flyttet det til OBOS.

Gjeldsbrevlån i DNB flyttet til	1212.05.54563
Gjeldsbrevlån i OBOS	9820.77.88406
År for låneoptak	2011/2019
Opprinnelig gjeld	900 000
Gjeld 01.01	602 538
Årets avdrag	- 42 742
Gjeld 31.12	559 796
Herav kortsiktig gjeld	44 708
Ført som langsiktig gjeld	515 088
	<b>559 796</b>
Formål	Balkonger
Lånets innfrielsesdato	30.03.2032
Løpende avdrag- og rentebetingelser	12. terminer årlig 2,05%



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

BORETTLAGET KØBENHAVNGATEN 15

ORG.NR. 941 796 168

Gjeldsbrevlån i OBOS	9820.77.88414
År for låneoptak	2019
Opprinnelig gjeld	321 000
Gjeld 01.01	311 042
Årets avdrag	- 18 237
Gjeld 31.12	292 805
Herav kortsiktig gjeld	19 161
Ført som langsiktig gjeld	273 644
	<b>292 805</b>

Formål	Vinduer
Lånets innfrielsesdato	30.05.2034
Løpende avdrag- og rentebetingelser	12. terminer årlig 2,05%

Iht. løpende nedbetalingsplan for selskapets gjeldsbrevlån forfaller kr. 519.763,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Neste års avdrag på gjeld til kredittinstitusjoner, kr. 63 869,- er oppført som kortsiktig gjeld i balansen.

### NOTE 12 - BORETTSINNSKUDD

Leilighet	Antall kvm	Andel kostpris	Borett- innskudd	Andel annen formue	Andel fellesgjeld
1	60,0	594 584	162 000	11 733	127 215
2	60,0	594 584	162 000	11 733	127 215
3	60,0	594 584	162 000	11 733	127 215
4	60,0	594 584	162 000	11 733	127 215
5	60,0	594 584	162 000	11 733	127 215
6	116,0	898 468	371 500	22 684	158 870
7	102,0	0	0	19 947	57 657
	518	3 871 388	1 181 500	101 296	852 602

Annen formue består av omløpsmidler redusert for annen kortsiktig gjeld.

Likningsverdien fastsettes av Skatteetaten for den enkelte boenhet.

Det betales ikke avdrag, og det påløper ikke renter på borettinnskuddene. Borettinnskuddene er sikret ved pant i selskapets eiendom.



## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

BORETTLAGET KØBENHAVNGATEN 15

ORG.NR. 941 796 168

### NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2020	2019
Forskuddsbetalte fellesutgifter	31 696	5 049
Skyldig styrehonorar	3 420	0
Påløpte kostnader	96	160
<b>SUM</b>	<b>35 212</b>	<b>5 209</b>

### NOTE 14 - PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	852 601	913 580
Borettsinnskudd	1 181 500	1 181 500
<b>Sum</b>	<b>2 034 101</b>	<b>2 095 080</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Københavngata 15	3 871 388	3 871 388
<b>Sum</b>	<b>3 871 388</b>	<b>3 871 388</b>



Ansvarlige partnere:  
Svein Brataas  
Per Edwin Engen  
Ole Christian Rasmussen

Medlem av  
Den Norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget  
Københavngaten 15

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Københavngaten 15' årsregnskap som viser et overskudd på kr 60 979. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2020, resultatregnskap for regnskapsåret 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 31.12.2020, og av dets resultater 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 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 regnskapet 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. Betyggende 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 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.

BDT Viken Revisjon AS  
Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 980 995 151 MVA  
revisjon@bdtviken.no  
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN

REGNSKAPSRÅD FOR BDT VIKEN





For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

**Uttalelse om øvrige 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, 23.02.2021  
BDT Viken Revisjon AS

Per Edwin Engen  
Statsautorisert revisor