



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 633 891
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THERESESGT 4
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: Kristine Hauglum Holter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	972 978	987 058
Sum inntekter		944 285	961 498
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 639	45 639
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	672 349	2 410 802
Sum kostnader		717 988	2 456 441
Driftsresultat		254 990	-1 469 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	250
Sum finansinntekter		2	250
Annen rentekostnad		95 705	117 294
Sum finanskostnader		95 705	117 294
Netto finans		95 703	117 044
Ordinært resultat før skattekostnad		159 287	-1 586 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 287	-1 586 427
Årsresultat		159 287	-1 586 427
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 287	-1 586 428
Sum overføringer og disponeringer		159 287	-1 586 428



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		4 355	602
Andre fordringer	11	231 371	242 386
Sum fordringer		235 726	242 988
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		61 119	141 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 119	141 727
Sum omløpsmidler		296 845	384 716
SUM EIENDELER		6 260 232	6 348 104
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 446 467	-1 605 754
Sum opptjent egenkapital		-1 448 267	-1 607 554



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	12	-1 446 467	-1 605 754
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 723 432	5 966 330
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 803 588	1 832 281
Sum annen langsiktig gjeld		7 527 020	7 798 611
Sum langsiktig gjeld		7 527 019	7 798 611
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		169 350	152 520
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	14	10 330	2 728
Sum kortsiktig gjeld		179 680	155 247
Sum gjeld		7 706 699	7 953 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 260 232	6 348 104
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	7 527 019	7 798 611



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 413768

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 633 891
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THERESESGT 4
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: Kristine Hauglum Holter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 950 633 891
BORETTSLAGET THERESESGT 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	972 978	987 058
Sum inntekter		944 285	961 498
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 639	45 639
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	672 349	2 410 802
Sum kostnader		717 988	2 456 441
Driftsresultat		254 990	-1 469 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	250
Sum finansinntekter		2	250
Annen rentekostnad		95 705	117 294
Sum finanskostnader		95 705	117 294
Netto finans		95 703	117 044
Ordinært resultat før skattekostnad		159 287	-1 586 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 287	-1 586 427
Årsresultat		159 287	-1 586 427
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 287	-1 586 428
Sum overføringer og disponeringer		159 287	-1 586 428



Organisasjonsnr: 950 633 891
BORETTSLAGET THERESESGT 4

BALANSE

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

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		4 355	602
Andre fordringer	11	231 371	242 386
Sum fordringer		235 726	242 988

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		61 119	141 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 119	141 727

Sum omløpsmidler		296 845	384 716
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		6 260 232	6 348 104
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-1 446 467	-1 605 754
Sum opptjent egenkapital		-1 448 267	-1 607 554

Sum egenkapital	12	-1 446 467	-1 605 754
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 723 432	5 966 330



Øvrig langsiktig gjeld	13	1 803 588	1 832 281
Sum annen langsiktig gjeld		7 527 020	7 798 611
Sum langsiktig gjeld		7 527 019	7 798 611
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		169 350	152 520
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	14	10 330	2 728
Sum kortsiktig gjeld		179 680	155 247
Sum gjeld		7 706 699	7 953 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 260 232	6 348 104
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	7 527 019	7 798 611



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 2021 Borettslaget Theresesgt 4

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	229 470	250 076
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	159 287	-1 586 428
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-242 899	1 391 381
Endringer i andre langsiktige poster	-28 693	174 440
B. Årets endring disponible midler	-112 305	-20 606
C. Disponible midler	117 165	229 470
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	296 845	384 716
Kortsiktig gjeld	-179 680	-155 247
C. Disponible midler	117 165	229 470

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



Resultatregnskap 2021 Borettslaget Theresesgt 4

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	944 285	961 498	1 021 000	1 062 000
Sum leieinntekt		944 285	961 498	1 021 000	1 062 000
Sum inntekt		944 285	961 498	1 021 000	1 062 000
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	80 607	41 513	50 000	76 000
Kostnad eiendom/lokale	5	84 862	108 717	73 000	93 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	146 932	144 262	145 000	151 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	55	17 938	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	43 554	1 797 146	39 000	89 000
Revisjonshonorar		4 525	4 422	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		75 587	73 817	75 000	78 000
Andre honorar	9	17 399	18 275	15 000	15 000
Kontorkostnad		956	695	0	0
TV/bredbånd		60 947	59 927	62 000	63 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		69	0	0	0
Kontingent og gaver		5 400	5 400	6 000	6 000
Forsikring		144 182	131 191	144 000	157 000
Eiendomsskatt		5 410	0	0	0
Andre kostnader	10	1 864	7 499	3 000	3 006
Sum kostnad		717 988	2 456 441	667 000	787 006
Driftsresultat før IN		226 297	-1 494 944	354 000	274 994
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		28 693	25 560	0	0
Driftsresultat etter IN		254 990	-1 469 384	354 000	274 994
FINANSPOSTER					
Renteinntekt	2	250	250	0	0
Rentekostnad		95 705	117 294	94 000	90 081
Netto finansposter		95 703	117 044	94 000	90 081
Årsresultat		159 287	-1 586 428	260 000	184 913
Overført til/fra annen egenkapital		159 287	-1 586 428	0	0
SUM OVERFØRINGER		159 287	-1 586 428	0	0



Balanse 2021 Borettslaget Theresesgt 4

	Note	2021	2020
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		4 355	602
Andre kortsiktige fordringer	11	5 699	26 266
Forskuddsbetalte kostnader		225 672	216 120
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		61 119	141 727
Sum omløpsmidler		296 845	384 716
SUM EIENDELER		6 260 232	6 348 104



Balanse 2021 Borettslaget Theresesgt 4

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 448 267	-1 607 554
Sum opptjent egenkapital		-1 448 267	-1 607 554
Sum egenkapital	12	-1 446 467	-1 605 754
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	5 723 432	5 966 330
Borettsinnskudd		1 252 000	1 252 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	551 588	580 281
Sum langsiktig gjeld		7 527 019	7 798 611
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 442	36
Leverandørgjeld		169 350	152 520
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		533	522
Annen kortsiktig gjeld	14	4 355	2 170
Sum kortsiktig gjeld		179 680	155 247
Sum gjeld		7 706 699	7 953 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 260 232	6 348 104
Pantstillelser	15	7 527 019	7 798 611
Sted: _____	Dato: _____		

Karina Sætersdal Nilssen
Styreleder

Erlend Aaserud Martinsen
Styremedlem

August Daniel Ramstad
Styremedlem



Noter årsregnskap 2021 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 2021 Borettslaget Theresesgt 4

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	682 980	682 980
3650 Innkrevde felleskostn. renter	66 308	94 966
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	194 997	183 552
Sum	944 285	961 498

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
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 :		

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring AS. Polisnr 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.



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Theresesgt 4

Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	80 607	41 513
Sum	80 607	41 513

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

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
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	19 128	18 503
6360 Annet renhold	0	2 363
6361 Fast renhold	27 482	24 455
6362 Skadedyrutryddelse	13 000	5 268
6390 Andre driftskostnader	0	40 188
6391 Snømaking/strøing/feiling	13 011	7 448
6392 Containerleie/tømming	9 566	6 425
6393 Blomsterfjord, klipping av gress/hekk	2 675	4 067
Sum	84 862	108 717

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	146 932	144 262
Sum	146 932	144 262

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6540 Inventar	0	15 725
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	55	2 014
6552 Driftsmateriell	0	199
Sum	55	17 938



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Theresesgt 4

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	69 313
6602 Vedlikehold VVS	0	2 636
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 070	6 748
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	22 275	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	1 708 450
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	771	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	3 438	0
Sum	43 554	1 797 146

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

Note 9 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 399	18 275
Sum	17 399	18 275

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

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	522	571
7770 Betalingskostnader	949	956
7772 Omkostninger inkasso	0	3 993
7773 Omkostninger innkreving	207	196
7790 Andre kostnader	207	1 755
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	-23	27
Sum	1 864	7 499

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1532 Tilgode, viderefaktureres	5 699	5 699
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	928
1577 Forskudd lønn	0	19 639
Sum	5 699	26 266

Konto 1532 gjelder Eiendomsskatt fra 2019 og 2020 som skal viderefaktureres i 2022.



Noter årsregnskap 2021 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	-1 607 554	159 287	-1 448 267
Sum opptjent egenkapital	-1 607 554	159 287	-1 448 267
Sum egenkapital	-1 605 754	159 287	-1 446 467

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 2021 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:	1.70 %	1.70 %	1.70 %
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:	1 777 162	1 976 536	2 212 633
Avdrag i perioden:	48 357	72 426	122 116
Lånesaldo 31.12:	1 728 804	1 904 110	2 090 517
Saldo 5 år frem i tid:	1 481 799	1 531 452	1 456 909
Andelssaldo 01.01:	0	179 685	400 596
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	6 584	22 109
Andelssaldo 31.12:	0	173 101	378 487
Sum pantegjeld for lån:	1 728 804	2 077 211	2 469 003

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12122506663	6	154 293	925 758
	8	123 477	987 816
	1	92 555	92 555
	1	84 392	84 392
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137238290	11	173 101	1 904 111
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139764100	9	108 036	972 324
	8	86 459	691 672
	1	64 807	64 807

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 2021 Borettslaget Theresesgt 4

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2980 Andre påløpte kostnader	0	2 052
2985 Mellomregning finansieringsforetak	4 355	0
2997 IN konto betalinger	0	118
Sum	4 355	2 170

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	6 275 019
Innskuddskapital	1 252 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	7 527 019
Bokført verdi av pantsatt eiendom	5 963 388

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede 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	Karina Sætersdal Nilssen (sign.)	21.04.2022
Styremedlem	August Daniel Ramstad (sign.)	07.04.2022
Styremedlem	Erlend Aaserud Martinsen (sign.)	13.03.2022



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 Borettslaget Theresesgt 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Theresesgt 4s 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.

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.

Oslo, 26. april 2022
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor