



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 443 523  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 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: Lars Godbolt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

### 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, 18.06.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note               | 2021           | 2020           |
|--|--------------------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |                    |                |                |
| <b>Inntekter</b>                             |                    |                |                |
| Annen driftsinntekt                          | 1                  | 918 723        | 894 459        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |                    | <b>797 806</b> | <b>779 369</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |                    |                |                |
| Lønnskostnad                                 | 2                  | 35 371         | -1 240         |
| Annen driftskostnad                          | 4,5,6,7<br>,8,9,10 | 597 125        | 433 839        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |                    | <b>632 496</b> | <b>432 600</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |                    | <b>286 227</b> | <b>461 859</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |                    |                |                |
| Annen renteinntekt                           |                    | 7              | 148            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |                    | <b>7</b>       | <b>148</b>     |
| Annen rentekostnad                           |                    | 108 614        | 133 198        |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |                    | <b>108 614</b> | <b>133 198</b> |
| <b>Netto finans</b>                          |                    | <b>108 607</b> | <b>133 050</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |                    | <b>177 620</b> | <b>328 810</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |                    | <b>177 620</b> | <b>328 810</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |                    | <b>177 620</b> | <b>328 810</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |                    |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |                    | 177 620        | 328 808        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |                    | <b>177 620</b> | <b>328 808</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    | 452 376           | 452 376           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>452 376</b>    | <b>452 376</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>452 376</b>    | <b>452 376</b>    |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Andre fordringer                               | 11   | 39 109            | 97 637            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>39 109</b>     | <b>97 637</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 0                 | 44 487            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>0</b>          | <b>44 487</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>39 109</b>     | <b>142 124</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>491 486</b>    | <b>594 500</b>    |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>55 000</b>     | <b>55 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                              |      | -8 552 673        | -8 730 294        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>-8 607 673</b> | <b>-8 785 294</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            | 12          | <b>-8 552 673</b> | <b>-8 730 294</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 13          | 5 544 537         | 5 754 256         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 13          | 3 354 174         | 3 475 091         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>8 898 711</b>  | <b>9 229 347</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>8 898 711</b>  | <b>9 229 347</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |             | 33 690            | 87 713            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 14          | 111 757           | 7 734             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>145 448</b>    | <b>95 446</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>9 044 159</b>  | <b>9 324 794</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>491 486</b>    | <b>594 500</b>    |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |             |                   |                   |
| Pantstillelser                    | 15          | 8 898 711         | 9 229 347         |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 339618

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 443 523  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 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: Lars Godbolt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

#### 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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 912 443 523  
BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 4

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b>   | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--|---------------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |               |                |                |
| <b>Inntekter</b>                             |               |                |                |
| Annen driftsinntekt                          | 1             | 918 723        | 894 459        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |               | <b>797 806</b> | <b>779 369</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |               |                |                |
| Lønnskostnad                                 | 2             | 35 371         | -1 240         |
| Annen driftskostnad                          | 4, 5, 6, 7, 8 | 597 125        | 433 839        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |               | <b>632 496</b> | <b>432 600</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |               | <b>286 227</b> | <b>461 859</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |               |                |                |
| Annen renteinntekt                           |               | 7              | 148            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |               | <b>7</b>       | <b>148</b>     |
| Annen rentekostnad                           |               | 108 614        | 133 198        |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |               | <b>108 614</b> | <b>133 198</b> |
| <b>Netto finans</b>                          |               | <b>108 607</b> | <b>133 050</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |               |                |                |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |               | <b>177 620</b> | <b>328 810</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |               | <b>177 620</b> | <b>328 810</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |               |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |               | 177 620        | 328 808        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |               | <b>177 620</b> | <b>328 808</b> |



Organisasjonsnr: 912 443 523  
BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 4

## 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    | 452 376           | 452 376           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      |                   |                   |
|  |      | <b>452 376</b>    | <b>452 376</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      |                   |                   |
|  |      | <b>452 376</b>    | <b>452 376</b>    |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Andre fordringer                               |      |                   |                   |
|  | 11   | 39 109            | 97 637            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      |                   |                   |
|  |      | <b>39 109</b>     | <b>97 637</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      |                   |                   |
|  |      | 0                 | 44 487            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
|  |      | <b>0</b>          | <b>44 487</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
|  |      | <b>39 109</b>     | <b>142 124</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      |                   |                   |
|  |      | <b>491 486</b>    | <b>594 500</b>    |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      |                   |                   |
|  |      | <b>55 000</b>     | <b>55 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                              |      |                   |                   |
|  |      | -8 552 673        | -8 730 294        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      |                   |                   |
|  |      | <b>-8 607 673</b> | <b>-8 785 294</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                         |      |                   |                   |
|  | 12   | <b>-8 552 673</b> | <b>-8 730 294</b> |
| <b>Gjeld</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til                                      |      |                   |                   |
|  | 13   | 5 544 537         | 5 754 256         |
|  | 13   | 3 354 174         | 3 475 091         |



|                            |    |           |           |
|----------------------------|----|-----------|-----------|
| Sum annen langsiktig gjeld |    | 8 898 711 | 9 229 347 |
| Sum langsiktig gjeld       |    | 8 898 711 | 9 229 347 |
| Kortsiktig gjeld           |    |           |           |
| Leverandørgjeld            |    | 33 690    | 87 713    |
| Annen kortsiktig gjeld     | 14 | 111 757   | 7 734     |
| Sum kortsiktig gjeld       |    | 145 448   | 95 446    |
| Sum gjeld                  |    | 9 044 159 | 9 324 794 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD   |    | 491 486   | 594 500   |
| POSTER UTENOM BALANSEN     |    |           |           |
| Pantstillelser             | 15 | 8 898 711 | 9 229 347 |



Organisasjonsnr: 912 443 523  
BORETTSLAGET ZETLITZ' GATE 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 Zetlitz' gate 4

### Disponible midler

|  | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020 |
|--|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>46 677</b>    | <b>32 572</b>    |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Årets resultat   | 177 620          | 328 808          |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -209 719         | -199 614         |
| Endringer i andre langsiktige poster                   | -120 917         | -115 090         |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>-153 016</b>  | <b>14 105</b>    |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>-106 339</b>  | <b>46 677</b>    |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler   | 39 109           | 142 124          |
| Kortsiktig gjeld                                       | -145 448         | -95 446          |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>-106 339</b>  | <b>46 677</b>    |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.



## Resultatregnskap 2021 Borettslaget Zetlitz' gate 4

|   | Note | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|---|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKT</b>                         |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                  | 1    | 797 806          | 779 369          | 783 139          | 829 041          |
| <b>Sum leieinntekt</b>                  |      | <b>797 806</b>   | <b>779 369</b>   | <b>783 139</b>   | <b>829 041</b>   |
| <b>Sum inntekt</b>                      |      | <b>797 806</b>   | <b>779 369</b>   | <b>783 139</b>   | <b>829 041</b>   |
| <b>KOSTNAD</b>                          |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                     |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                            | 2    | 4 371            | -1 240           | 4 000            | 4 000            |
| Styrehonorar                            | 2    | 31 000           | 0                | 31 000           | 35 000           |
| <b>Driftskostnad</b>                    |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                           | 4    | 74 828           | 50 953           | 57 000           | 99 000           |
| Kostnad eiendom/lokale                  | 5    | 27 076           | 14 231           | 20 000           | 20 000           |
| Kommunale avgifter/renovasjon           | 6    | 101 497          | 99 823           | 110 000          | 104 000          |
| Lisenser, leie av maskiner ol.          | 7    | 5 625            | 5 625            | 6 000            | 6 000            |
| Reparasjon og vedlikehold               | 8    | 107 945          | 31 966           | 0                | 0                |
| Revisjonshonorar                        |      | 4 236            | 4 140            | 4 000            | 4 000            |
| Forretningsførerhonorar                 |      | 62 472           | 61 008           | 62 000           | 65 000           |
| Andre honorar                           | 9    | 45 385           | 13 531           | 5 000            | 5 000            |
| Kontorkostnad                           |      | 188              | 0                | 1 000            | 1 000            |
| TV/bredbånd                             |      | 59 929           | 55 528           | 57 000           | 63 000           |
| Kontingent og gaver                     |      | 18 348           | 18 348           | 19 000           | 19 000           |
| Forsikring                              |      | 88 339           | 77 593           | 88 000           | 96 000           |
| Andre kostnader                         | 10   | 1 257            | 1 093            | 2 000            | 2 000            |
| <b>Sum kostnad</b>                      |      | <b>632 496</b>   | <b>432 600</b>   | <b>466 000</b>   | <b>523 000</b>   |
| <b>Driftsresultat før IN</b>            |      | <b>165 310</b>   | <b>346 769</b>   | <b>317 139</b>   | <b>306 041</b>   |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier |      | 120 917          | 115 090          | 0                | 0                |
| <b>Driftsresultat etter IN</b>          |      | <b>286 227</b>   | <b>461 859</b>   | <b>317 139</b>   | <b>306 041</b>   |
| <b>FINANSPOSTER</b>                     |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                            |      | 7                | 148              | 0                | 0                |
| Rentekostnad                            |      | 108 614          | 133 198          | 104 977          | 106 548          |
| <b>Netto finansposter</b>               |      | <b>108 607</b>   | <b>133 050</b>   | <b>104 977</b>   | <b>106 548</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                      |      | <b>177 620</b>   | <b>328 808</b>   | <b>212 162</b>   | <b>199 493</b>   |
| Overført til/fra annen egenkapital      |      | 177 620          | 328 808          | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                 |      | <b>177 620</b>   | <b>328 808</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |



## Balanse 2021 Borettslaget Zetlitz' gate 4

|                                  | Note | 2021           | 2020           |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                |                |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                |                |
| Bygninger                        | 3    | 452 376        | 452 376        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>452 376</b> | <b>452 376</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                |                |
| <b>Fordringer</b>                |      |                |                |
| Andre kortsiktige fordringer     | 11   | 7              | 0              |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 39 102         | 97 637         |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                |                |
| Innestående bank                 |      | 0              | 44 487         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>39 109</b>  | <b>142 124</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>491 486</b> | <b>594 500</b> |



## Balanse 2021 Borettslaget Zetlitz' gate 4

|                                 | Note        | 2021              | 2020              |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |             |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>              |             |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |             |                   |                   |
| Andelskapital                   |             | 55 000            | 55 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |             | <b>55 000</b>     | <b>55 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |             |                   |                   |
| Annen egenkapital               |             | -8 607 673        | -8 785 294        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |             | <b>-8 607 673</b> | <b>-8 785 294</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>12</b>   | <b>-8 552 673</b> | <b>-8 730 294</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |             |                   |                   |
| Pantegjeld                      | 13          | 5 544 537         | 5 754 256         |
| Borettsinnskudd                 |             | 156 400           | 156 400           |
| IN nedbetalt fellesgjeld        | 13          | 3 197 774         | 3 318 691         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>8 898 711</b>  | <b>9 229 347</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                   |                   |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |             | 0                 | 760               |
| Leverandørgjeld                 |             | 33 690            | 87 713            |
| Kassakreditt                    |             | 104 814           | 0                 |
| Påløpne renter                  |             | 592               | 582               |
| Annen kortsiktig gjeld          | 14          | 6 351             | 6 392             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>145 448</b>    | <b>95 446</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>9 044 159</b>  | <b>9 324 794</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>491 486</b>    | <b>594 500</b>    |
| Pantstillelser                  | 15          | 8 898 711         | 9 229 347         |
| Sted: _____                     | Dato: _____ |                   |                   |

Lars Godbolt  
Styreleder

Erland Rogge  
Styremedlem

Tobias Liland  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Zetlitz' gate 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**

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 Zetlitz' gate 4

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 444 791        | 399 048        |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 40 788         | 40 788         |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter  | 96 845         | 147 914        |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag  | 215 382        | 191 619        |
| <b>Sum</b>                          | <b>797 806</b> | <b>779 369</b> |

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 4 371         | 3 131         |
| 5403 Avsetning arbeidsgiveravgift           | 0             | -4 371        |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 31 000        | 31 000        |
| 5332 Styrehonorar ikke utbetalt             | 0             | -31 000       |
| <b>Sum</b>                                  | <b>35 371</b> | <b>-1 240</b> |

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

|                                      | Boligeiendommer |
|--------------------------------------|-----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 452 376         |
| Årets tilgang :                      | 0               |
| Årets avgang :                       | 0               |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 452 376         |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0               |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0               |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 452 376         |
| Anskaffelsesår :                     | 1997            |
| Antatt levetid i år :                |                 |

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisnr. SP587013.

Borettslaget eier tomten. G.nr 208, b.nr 843, og utgjør kr. 81 428 av byggets verdi.

Borettslaget består av 10 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 843 i Oslo kommune. Eieromt på 388,80 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP1149039.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Zetlitz' gate 4

### Note 4 - Energikostnader

|                                | 2021          | 2020          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 6200 Strøm- og energikostnader | 74 828        | 50 953        |
| <b>Sum</b>                     | <b>74 828</b> | <b>50 953</b> |

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strømkostnad økt betydelig. Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader for desember. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

|                            | 2021          | 2020          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 6361 Fast renhold          | 20 263        | 14 231        |
| 6392 Containerleie/tømming | 6 813         | 0             |
| <b>Sum</b>                 | <b>27 076</b> | <b>14 231</b> |

### Note 6 - Kommunale avgifter

|                         | 2021           | 2020          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| 6329 Kommunale avgifter | 101 497        | 99 823        |
| <b>Sum</b>              | <b>101 497</b> | <b>99 823</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> |

Konto 6420 gjelder Bevar HMS



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Zetlitz' gate 4

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

|  | 2021           | 2020          |
|--|----------------|---------------|
| 6601 Vedlikehold bygg                              | 0              | 8 399         |
| 6603 Vedlikehold elektro                           | 0              | 1 250         |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 4 000          | 0             |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr                    | 8 992          | 8 992         |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg                   | 31 229         | 0             |
| 6630 Egenandel forsikring                          | 0              | 10 000        |
| 6641 Malerarbeider                                 | 9 963          | 0             |
| 6644 Fasade/balkonger                              | 0              | 3 325         |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid                       | 45 281         | 0             |
| 6648 Vedlikehold dører og porter                   | 8 480          | 0             |
| <b>Sum</b>   | <b>107 945</b> | <b>31 966</b> |

Konto 6621 gjelder utskiftning av callinganlegg.  
Konto 6645 gjelder taksjekk og utbedring av lekkasje.

### Note 9 - Andre honorar

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 21 010        | 13 531        |
| 6730 Teknisk honorar                    | 24 375        | 0             |
| <b>Sum</b>                              | <b>45 385</b> | <b>13 531</b> |

Konto 6714 gjelder IN-tilleggsavtale med Usbl, arbeid med viderefakturering av eiendomsskatt samt søknad om overtrekk.  
Konto 6730 gjelder byggfaglig spesialrådgivning i forbindelse med utbedring av tak.

### Note 10 - Andre kostnader

|                              | 2021         | 2020         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 7770 Betalingskostnader      | 1 124        | 971          |
| 7773 Omkostninger innkreving | 131          | 123          |
| 7795 Husleietap              | 2            | -1           |
| <b>Sum</b>                   | <b>1 257</b> | <b>1 093</b> |

### Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

|                                   | 2021     | 2020     |
|-----------------------------------|----------|----------|
| 1570 Andre kortsiktige fordringer | 7        | 0        |
| <b>Sum</b>                        | <b>7</b> | <b>0</b> |



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Zetlitz' gate 4

### Note 12 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Andelskapital                   | 55 000                   | 0              | 55 000                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>55 000</b>            | <b>0</b>       | <b>55 000</b>            |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Årets resultat                  | -8 785 294               | 177 621        | -8 607 673               |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>-8 785 294</b>        | <b>177 621</b> | <b>-8 607 673</b>        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>-8 730 294</b>        | <b>177 621</b> | <b>-8 552 673</b>        |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene 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, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Zetlitz' gate 4

### Note 13 - Langsiktig gjeld

| Kreditor:                          | DNB Boligkreditt AS           | DNB Boligkreditt AS           |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                    | v/DNB Bank ASA<br>12127200031 | v/DNB Bank ASA<br>12127200023 |
| Lånenummer:                        | Annuitet                      | Annuitet                      |
| Lånetype:                          | 2011                          | 2011                          |
| Opptaksår:                         | 1.95 %                        | 1.95 %                        |
| Rentesats:                         | 30.06.2040                    | 30.06.2043                    |
| Beregnet innfridd:                 |                               |                               |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 633 710                       | 10 509 078                    |
| Lånesaldo 01.01:                   | 310 985                       | 5 443 271                     |
| Avdrag i perioden:                 | 13 343                        | 196 377                       |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>297 643</b>                | <b>5 246 894</b>              |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 228 180                       | 4 228 406                     |
| Andelssaldo 01.01:                 | 174 135                       | 3 144 557                     |
| Innbetalt IN i perioden:           | 0                             | 0                             |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 7 471                         | 113 446                       |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>166 663</b>                | <b>3 031 111</b>              |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>464 306</b>                | <b>8 278 005</b>              |

### Langsiktig gjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127200023 | 1            | 1 119 219         | 1 119 219       |
|   | 1            | 1 047 075         | 1 047 075       |
|   | 1            | 1 004 195         | 1 004 195       |
|   | 1            | 955 282           | 955 282         |
|   | 1            | 911 823           | 911 823         |
|   | 1            | 209 300           | 209 300         |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127200031 | 1            | 71 691            | 71 691          |
|   | 1            | 71 534            | 71 534          |
|   | 1            | 71 376            | 71 376          |
|   | 1            | 55 574            | 55 574          |
|   | 1            | 20 957            | 20 957          |
|   | 1            | 6 512             | 6 512           |

#### 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 nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Zetlitz' gate 4

**Note 14 - Annen kortsiktig gjeld**

|                              | 2021         | 2020         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 2937 Påløpte energikostnader | 6 351        | 6 392        |
| <b>Sum</b>                   | <b>6 351</b> | <b>6 392</b> |

**Note 15 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2021**

|  |                  |
|--|------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                 | 8 742 311        |
| Innskuddskapital                         | 156 400          |
| <b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b> | <b>8 898 711</b> |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b> | <b>452 376</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 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Zetlitz' gate 4**

|             |                       |            |
|-------------|-----------------------|------------|
| Styreleder  | Lars Godbolt (sign.)  | 29.04.2022 |
| Styremedlem | Erland Rogge (sign.)  | 29.04.2022 |
| Styremedlem | Tobias Liland (sign.) | 29.04.2022 |



**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 4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Zetlitz' gate 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.

#### 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, 2. mai 2022  
KPMG

Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor