



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 689 726  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RATHKESGATE 8  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		379 092	379 092
<b>Sum inntekter</b>		<b>379 092</b>	<b>379 092</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		21 381	19 114
Annen driftskostnad		271 962	271 754
<b>Sum kostnader</b>		<b>293 343</b>	<b>290 868</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>85 749</b>	<b>88 224</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 035	5 735
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 035</b>	<b>5 735</b>
Annen finanskostnad		18 866	12 811
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 866</b>	<b>12 811</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 831</b>	<b>-7 076</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>72 918</b>	<b>81 148</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>72 918</b>	<b>81 148</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>72 918</b>	<b>81 148</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>72 918</b>	<b>81 148</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		72 918	81 148
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>72 918</b>	<b>81 148</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 766 928	1 766 928
Sum varige driftsmidler		1 766 928	1 766 928
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 766 928	1 766 928
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		94	25 971
Sum fordringer		94	25 971
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 501	209 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 501	209 332
Sum omløpsmidler		289 595	235 303
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 056 523</b>	<b>2 002 231</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		84 206	157 124
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-84 206</b>	<b>-157 124</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-83 406</b>	<b>-156 324</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		571 067	584 142
Øvrig langsiktig gjeld		1 555 750	1 555 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 126 817</b>	<b>2 139 892</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 126 817</b>	<b>2 139 892</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		141	72
Leverandørgjeld		7 269	3 070
Skyldige offentlige avgifter		1 643	2 143
Annen kortsiktig gjeld		4 059	13 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 112</b>	<b>18 663</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 139 929</b>	<b>2 158 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 056 523</b>	<b>2 002 231</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 418247

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 689 726  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RATHKESGATE 8  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 951 689 726  
BORETTSLAGET RATHKESGATE 8

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		379 092	379 092
<b>Sum inntekter</b>		<b>379 092</b>	<b>379 092</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		21 381	19 114
Annen driftskostnad		271 962	271 754
<b>Sum kostnader</b>		<b>293 343</b>	<b>290 868</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>85 749</b>	<b>88 224</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 035	5 735
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 035</b>	<b>5 735</b>
Annen finanskostnad		18 866	12 811
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 866</b>	<b>12 811</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 831</b>	<b>-7 076</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		72 918	81 148
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		72 918	81 148
<b>Årsresultat</b>		<b>72 918</b>	<b>81 148</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>72 918</b>	<b>81 148</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		72 918	81 148
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>72 918</b>	<b>81 148</b>



Organisasjonsnr: 951 689 726  
BORETTSLAGET RATHKESGATE 8

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 766 928	1 766 928
Sum varige driftsmidler		1 766 928	1 766 928

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 766 928	1 766 928
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		94	25 971
Sum fordringer		94	25 971

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		289 501	209 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		289 501	209 332

Sum omløpsmidler		289 595	235 303
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 056 523</b>	<b>2 002 231</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		84 206	157 124



Sum opptjent egenkapital	-84 206	-157 124
Sum egenkapital	-83 406	-156 324
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	571 067	584 142
Øvrig langsiktig gjeld	1 555 750	1 555 750
Sum annen langsiktig gjeld	2 126 817	2 139 892
Sum langsiktig gjeld	2 126 817	2 139 892
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	141	72
Leverandørgjeld	7 269	3 070
Skyldige offentlige avgifter	1 643	2 143
Annen kortsiktig gjeld	4 059	13 378
Sum kortsiktig gjeld	13 112	18 663
Sum gjeld	2 139 929	2 158 555
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 056 523</b>	<b>2 002 231</b>



Organisasjonsnr: 951 689 726  
BORETTSLAGET RATHKESGATE 8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

6454 Borettslaget Rathkesgate 8





## Til andelseierne i Borettslaget Rathkesgate 8

**Velkommen til generalforsamling, mandag 15. mai 2023 kl. 1700 i styreleders boenhet.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Rathkesgate 8 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Rathkesgate 8  
avholdes mandag 15. mai 2023 kl. 1700 i styreleders boenhet.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – Tillegg under punkt 8. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt
- B) Vedtektsendring – Tillegg under punkt 11. Felleskostnader

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år Forslag Benedikte
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år Forslag Kennet og Stig
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år Forslag Trine og Grete

Oslo, 14.04.2023

Styret i Borettslaget Rathkesgate 8

Grete Liberg/s/      Trine Smørsgård/s/      Victoria Vogt/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Grete Liberg	Rathkes Gate 8
Styremedlem	Trine Smørsgård	Rathkes Gate 8
Styremedlem	Victoria Vogt	Rathkes Gate 8
Varamedlem	Benedicte Fjellstad Thomassen	Rathkes Gate 8

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Rathkesgate 8

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget Rathkesgate 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951689726, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 276

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Rathkesgate 8 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har i rapporteringsperioden gjennomført tre styremøter og behandlet oppdukkende saker,
- Styret har fasilitert og gjennomføre en dugnad.
- Endring av avtaler: Skifte av strømleverandør fra Fortum til Gudbrandsdal energi.
- Bestilt reparasjon og vedlikehold av brannvarslingssystem.
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:

Styret har i rapporteringsperioden behandlet sak vedrørende leiligheter i 1. etasje. 28. november 2022 ble styret varslet om at det i forbindelse med forberedelser til salg av leilighet i 1. etg har blitt identifisert at det kun er registrert en leilighet i 1.etg. Det er dog registrert to matrikelnummer hvorav den ene ikke er godkjent boenhet. Etter grundig undersøkelser av dokumentasjon viser det seg at det alltid har vært to enheter og at de aldri var slått sammen. Det har altså skjedd en feil hos Oslo kommune plan- og bygningsetaten i 1989, da de gjennomførte omfattende renovasjon av gården. Beboer i 1.etg har engasjert advokat for støtte med saksgang, i tillegg har styret gjennom OBOS engasjert en advokat på vegne av borettslaget. Saken er fremdeles pågående, og dokumentasjon ble oversendt OBOS som har videresendt til beboers advokat i mars 2023. Styret venter tilbakemelding på innsendt dokumentasjon og videre saksgang. I skrivende stund har begge leiligheten blitt godkjent av plan og bygningsetaten.

Styret har i rapporteringsperioden behandlet sak vedrørende ventilasjon i borettslaget. Med bakgrunn i at flere boenheter rapporterer om dårligere ventilasjon enn tidligere, har styret bedt andelshavere som har elektriske vifter på bad, eller øvrige rom, om å demontere disse. Styret har bedt om tilbakemelding når dette er utført, og ønsker å komme på inspeksjon for å se om kravet har blitt imøtekommet. Det ble gitt fjorten dagers frist for å demontere disse, med siste frist ved utgangen av fredag 14. april 2023. I skrivende stund har ingen av de to andelshaverne rapportert om demontering. Styret er per i dag kjent med at det er montert slike vifter på bad i 2 av 8 boenheter. Det er uklart om det har blitt gjort endringer på felles luftekanal (ny påkobling), i forbindelse med flytting av kjøkken i en av boenhetene. Styret er kjent med at den aktuelle boenheten har installert elektrisk avtrekksvifte på bad. En av boenhetene med avtrekksventil beregnet for naturlig avtrekk har hatt betydelig redusert ventilasjon den siste tiden, og har på bakgrunn av dette måttet pusse opp sitt forholdsvis nye bad (2017), p.g.a. mugg / fukt. Styret ønsker at det innføres forbud mot installasjon av elektriske / mekaniske avtrekksvifter i boenhetene, og at dette nedfelles i borettslagets vedtekter.



## Fremtidige planer:

- Befaring av bygge kyndig vedrørende vinduer og ventilasjon før sommeren 2023. Basert på anbefaling, vurdere bytte av vinduer før vinter 2023.
- Befaring for og eventuelt søke klimastøtte for bytte av vinduer og eventuelt isolasjon mot kjeller i forlengelse av anbefaling på punk A, før vinter 2023.
- Bytte lås på port og eventuelt ytterdør i løper av 2023. Se på mulighet for digitalt nøkkelsystem.
- Bytte avtale TV. Se på ulike prisforslag, i tillegg legge til bredbånd. Vurdere å ta ut TV av avtalen basert på behov.
- Dugnad 16. mai kl 1700. Lister over gjøremål og ansvar kommer.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr. 31.12.2022 **kr 276 483** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Rathkesgate 8.

### **Lån**

Borettslaget Rathkesgate 8 har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rathkesgate 8

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Rathkesgate 8.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, 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 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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 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 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.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2ESA1-8QMUI-LTGPE-JLLS-TTFIN-01HJ6



## BORETTSLAGET RATHKESGATE 8 ORG.NR. 951 689 726, KUNDENR. 6454

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>216 640</b>	<b>150 125</b>	<b>216 640</b>	<b>276 483</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		72 918	81 148	-1 484	-21 450
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-13 075	-14 633	-15 000	-11 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>59 843</b>	<b>66 515</b>	<b>-16 484</b>	<b>-32 450</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>276 483</b>	<b>216 640</b>	<b>200 156</b>	<b>244 033</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		289 595	235 303		
Kortsiktig gjeld		-13 112	-18 663		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>276 483</b>	<b>216 640</b>		



**BORETTSLAGET RATHKESGATE 8**  
**ORG.NR. 951 689 726, KUNDENR. 6454**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	379 092	379 092	379 000	379 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>379 092</b>	<b>379 092</b>	<b>379 000</b>	<b>379 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-13 381	-19 114	-17 884	-19 250
Revisjonshonorar	4	-5 437	-6 751	-7 500	-7 500
Andre honorarer		-8 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-46 715	-45 398	-46 500	-49 000
Konsulenthonorar	5	-1 640	-2 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	6	-10 455	-12 201	-50 000	-50 000
Forsikringer		-66 153	-62 667	-72 500	-77 000
Kommunale avgifter	7	-71 541	-69 057	-72 400	-81 000
Energi/fyring		-39 450	-46 050	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-27 801	-24 998	-30 000	-32 000
Andre driftskostnader	8	-2 769	-2 632	-15 700	-15 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-293 343</b>	<b>-290 868</b>	<b>-356 484</b>	<b>-375 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>85 749</b>	<b>88 224</b>	<b>22 516</b>	<b>3 550</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	6 035	5 735	0	0
Finanskostnader	10	-18 866	-12 811	-24 000	-25 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-12 831</b>	<b>-7 076</b>	<b>-24 000</b>	<b>-25 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>72 918</b>	<b>81 148</b>	<b>-1 484</b>	<b>-21 450</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		72 918	81 148		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	1 590 236	1 590 236
Tomt		176 692	176 692
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 766 928</b>	<b>1 766 928</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		94	90
Forskuddsbetalte kostnader		0	25 881
Driftskonto OBOS-banken		273 681	193 363
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 088	1 360
Sparekonto OBOS-banken		14 732	14 609
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>289 595</b>	<b>235 303</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 056 523</b>	<b>2 002 231</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	12	-84 206	-157 124
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-83 406</b>	<b>-156 324</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	571 067	584 142
Borettsinnskudd	14	1 555 750	1 555 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 126 817</b>	<b>2 139 892</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		125	8 335
Leverandørgjeld		7 269	3 070
Skyldige offentlige avgifter	15	1 643	2 143
Påløpte renter		141	72
Annen kortsiktig gjeld	16	3 934	5 043
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 112</b>	<b>18 663</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 056 523</b>	<b>2 002 231</b>
Pantstillelse	17	2 155 000	2 155 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2023

Styret i Borettslaget Rathkesgate 8

Grete Liberg/s/

Trine Smørsgård/s/

Victoria Vogt/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	359 892
Trappevask	19 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>379 092</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 200
Påløpte feriepenger	-734
Arbeidsgiveravgift	-2 247
Andre personalkostnader	-3 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 381</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 437.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 640
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 640</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 800
Kostnader dugnader	-780
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 455</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-35 192
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-34 639
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-71 541</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-591
Andre fremmede tjenester	-107
Andre kontorkostnader	-1
Bank- og kortgebyr	-2 070
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 769</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	123
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	87
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 417
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 035</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 866
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-18 866</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988	1 766 928
Tomt utskilt i 2016	-176 692
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 590 236</b>

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.228/bnr.276

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-600 000
Nedbetalt tidligere	15 858
Nedbetalt i år	13 075
	-571 067
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-571 067</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-1 555 750
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 555 750</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 088
Skyldig arbeidsgiveravgift	-555
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 643</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-734
Avsatte kostnader	-3 200
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 934</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 555 750
Pantelån	571 067
<b>TOTALT</b>	<b>2 126 817</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 590 236
Tomt	176 692
<b>TOTALT</b>	<b>1 766 928</b>



## Innkomne forslag

### **4. A) Vedtektsendring – Tillegg under punkt 8. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt.**

**Forslagsstiller: Styret**

**Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3 flertall)**

#### **Bakgrunn:**

Styret har i rapporteringsperioden behandlet sak vedrørende ventilasjon i borettslaget. Med bakgrunn i at flere boenheter rapporterer om dårligere ventilasjon enn tidligere, har styret bedt andelshavere som har elektriske vifter på bad, eller øvrige rom, om å demontere disse. Styret har bedt om tilbakemelding når dette er utført, og ønsker å komme på inspeksjon for å se om kravet har blitt imøtekommet. Det ble gitt fjorten dagers frist for å demontere disse, med siste frist ved utgangen av fredag 14. april 2023.

I skrivende stund har ingen av de to andelshaverne rapportert om demontering. Styret er per i dag kjent med at det er montert slike vifter på bad i 2 av 8 boenheter. Det er uklart om det har blitt gjort endringer på felles luftekanal (ny påkobling), i forbindelse med flytting av kjøkken i en av boenhetene. Styret er kjent med at den aktuelle boenheten har installert elektrisk avtrekksvifte på bad. En av boenhetene med avtrekksventil beregnet for naturlig avtrekk har hatt betydelig redusert ventilasjon den siste tiden, og har på bakgrunn av dette måttet pusse opp sitt forholdsvis nye bad (2017), p.g.a. mugg / fukt. Styret ønsker at det innføres forbud mot installasjon av elektriske / mekaniske avtrekksvifter i boenhetene, og at dette nedfelles i borettslagets vedtekter.

#### **Styret foreslår følgende tillegg under punkt 8 i vedtektene:**

*Det er ikke tillatt å montere elektrisk vifte eller annen type avtrekk til luftekanalen på badet, eller øvrige rom. Alle boenheter skal ha avtrekksventiler som er beregnet for naturlig avtrekk.*

**Forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.**



**4. B) Vedtektsendring – Tillegg under punkt 11. Felleskostnader.**

**Forslagsstiller: Styret**

**Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3 flertall)**

**Bakgrunn:**

Utgifter tilknytte TV fordeles i dag etter størrelsen på den enkelte bolig, i henhold til borettslagets vedtekter, § 11. Felleskostnader.

Styret ønsker å endre dette slik at TV og eventuelle bredbånds utgifter fordeles likt.

En slik endring innebærer at utgifter til kabel-tv og eventuelt bredbånd fordeles likt på hver andelseier.

**Styret foreslår følgende tillegg under punkt 11 i vedtektene:**

*Kostnader til kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver andelseier.*

*Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte andelseier.*

**Forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.**



## Annens informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 51386744. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020    Nytt tak

Nytt tak var det store prosjektet i 2020.

Det ble innhentet 2 anbud, som var nokså like og som endte med at City Taktekking AS

ble valgt som entreprenør. Det ble lagt nytt tak m/ nye takstein, snøfangere og snøavvisere, rehabilitert piper, satt inn nye takvinduer. I tillegg nye takrenner og nedløp inkludert varmekabler.

Vi måtte i den forbindelse låne 600 000,- og dette ble godkjent av generalforsamlingen/årsmøtet, avholdt 4.juni 2020.



6454 Borettslaget Rathkesgate 8

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.