



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 153 272  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RATHKESGT 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Egil Havre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2022

### 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, 27.06.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021            | 2020           |
|--|------|-----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                 |                |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                 |                |
| Annen driftsinntekt                          |      | 458 425         | 425 676        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>458 425</b>  | <b>425 676</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                 |                |
| Lønnskostnad                                 |      | 17 116          | 11 410         |
| Annen driftskostnad                          |      | 904 859         | 423 286        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>921 974</b>  | <b>434 696</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-463 549</b> | <b>-9 020</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                 |                |
| Annen renteinntekt                           |      | 7 501           | 7 631          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>7 501</b>    | <b>7 631</b>   |
| Annen finanskostnad                          |      | 43 076          | 36 723         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>43 076</b>   | <b>36 723</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-35 575</b>  | <b>-29 092</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-499 124</b> | <b>-38 112</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-499 124</b> | <b>-38 112</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-499 124</b> | <b>-38 112</b> |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>-499 124</b> | <b>-38 112</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                 |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -499 124        | -38 112        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-499 124</b> | <b>-38 112</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <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    |      | 1 801 843        | 1 801 843        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 1 801 843        | 1 801 843        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 1 801 843        | 1 801 843        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Andre fordringer                           |      |                  | 35               |
| Sum fordringer                             |      | 0                | 35               |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 89 566           | 126 346          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 89 566           | 126 346          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 89 566           | 126 381          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 891 409</b> | <b>1 928 224</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2021             | 2020             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 700              | 700              |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>700</b>       | <b>700</b>       |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Udekket tap                       |      | 778 937          | 279 813          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-778 937</b>  | <b>-279 813</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-778 237</b>  | <b>-279 113</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 1 970 033        | 1 458 803        |
| Øvrig langsiktig gjeld            |      | 678 750          | 678 750          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>2 648 783</b> | <b>2 137 553</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>2 648 783</b> | <b>2 137 553</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 485              |                  |
| Leverandørgjeld                   |      | 6 089            | 66 773           |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 14 289           | 3 012            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>20 863</b>    | <b>69 785</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>2 669 646</b> | <b>2 207 338</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>1 891 409</b> | <b>1 928 224</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 894139

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 850 153 272  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RATHKESGT 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Egil Havre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2022

**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, 22.08.2022



Organisasjonsnr: 850 153 272  
RATHKESGT 4

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>     | <b>2020</b>    |
|--|-------------|-----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                 |                |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                 |                |
| Annen driftsinntekt                          |             | 458 425         | 425 676        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>458 425</b>  | <b>425 676</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                 |                |
| Lønnskostnad                                 |             | 17 116          | 11 410         |
| Annen driftskostnad                          |             | 904 859         | 423 286        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>921 974</b>  | <b>434 696</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-463 549</b> | <b>-9 020</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                 |                |
| Annen renteinntekt                           |             | 7 501           | 7 631          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>7 501</b>    | <b>7 631</b>   |
| Annen finanskostnad                          |             | 43 076          | 36 723         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>43 076</b>   | <b>36 723</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-35 575</b>  | <b>-29 092</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>-499 124</b> | <b>-38 112</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-499 124</b> | <b>-38 112</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-499 124</b> | <b>-38 112</b> |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>-499 124</b> | <b>-38 112</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                 |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | -499 124        | -38 112        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-499 124</b> | <b>-38 112</b> |



Organisasjonsnr: 850 153 272  
RATHKESGT 4

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2021</u>      | <u>2020</u>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <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    |             |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 1 801 843        | 1 801 843        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |             | 1 801 843        | 1 801 843        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |             |                  |                  |
| Sum varer                                  |             | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                  |                  |
| Andre fordringer                           |             |                  |                  |
| Sum fordringer                             |             | 0                | 35               |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                  |                  |
| Sum investeringer                          |             | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             |                  |                  |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 89 566           | 126 346          |
| Sum omløpsmidler                           |             | 89 566           | 126 381          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>1 891 409</b> | <b>1 928 224</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |             |                  |                  |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 700              | 700              |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| Udekket tap                                |             |                  |                  |
|  |             | 778 937          | 279 813          |



|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | -778 937         | -279 813         |
| Sum egenkapital                   | -778 237         | -279 113         |
| <b>Gjeld</b>                      |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                  |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld            |                  |                  |
| Gjeld til                         |                  |                  |
| kredittinstitusjoner              | 1 970 033        | 1 458 803        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 678 750          | 678 750          |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 2 648 783        | 2 137 553        |
| Sum langsiktig gjeld              | 2 648 783        | 2 137 553        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                  |                  |
| Gjeld til                         |                  |                  |
| kredittinstitusjoner              | 485              |                  |
| Leverandørgjeld                   | 6 089            | 66 773           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 14 289           | 3 012            |
| Sum kortsiktig gjeld              | 20 863           | 69 785           |
| Sum gjeld                         | 2 669 646        | 2 207 338        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>1 891 409</b> | <b>1 928 224</b> |



Organisasjonsnr: 850 153 272  
RATHKESGT 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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





## 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<br>2021  | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>56 597</b>     | <b>160 310</b>   | <b>56 597</b>    | <b>68 703</b>    |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                   |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | -499 124          | -38 112          | 0                | 0                |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 15   | 2 015 039         | 0                | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 15   | -1 503 809        | -65 601          | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>12 106</b>     | <b>-103 713</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>68 703</b>     | <b>56 596</b>    | <b>56 597</b>    | <b>68 703</b>    |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                   |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 89 566            | 126 381          |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -20 863           | -69 785          |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>68 703</b>     | <b>56 596</b>    |                  |                  |



### RATHKESGT 4 ORG.NR. 850 153 272, KUNDENR. 5048

#### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 458 390          | 425 676          | 0                | 0                |
| Andre inntekter                    | 3    | 35               | 0                | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>458 425</b>   | <b>425 676</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 4    | -2 116           | -1 410           | 0                | 0                |
| Styrehonorar                       | 5    | -15 000          | -10 000          | 0                | 0                |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 259           | -5 199           | 0                | 0                |
| Regnskapsførerhonorar              |      | -19 920          | -19 396          | 0                | 0                |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -6 440           | -56 435          | 0                | 0                |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -677 046         | -147 164         | 0                | 0                |
| Forsikringer                       |      | -57 516          | -60 305          | 0                | 0                |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -68 550          | -79 739          | 0                | 0                |
| Energi/fyring                      |      | -35 104          | -18 471          | 0                | 0                |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | 0                | -1 538           | 0                | 0                |
| Andre driftskostnader              | 10   | -32 023          | -35 040          | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-921 974</b>  | <b>-434 696</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-463 549</b>  | <b>-9 020</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 11   | 7 501            | 7 631            | 0                | 0                |
| Finanskostnader                    | 12   | -43 076          | -36 723          | 0                | 0                |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-35 575</b>   | <b>-29 092</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-499 124</b>  | <b>-38 112</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Udekket tap                        |      | -499 124         | -38 112          |                  |                  |



**RATHKESGT 4**  
**ORG.NR. 850 153 272, KUNDENR. 5048**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2021             | 2020             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Bygninger                        | 13   | 1 060 308        | 1 060 308        |
| Tomt                             |      | 741 535          | 741 535          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>1 801 843</b> | <b>1 801 843</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader     |      | 0                | 35               |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 79 957           | 86 761           |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 9 608            | 39 585           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>89 566</b>    | <b>126 381</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 891 409</b> | <b>1 928 224</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                  |
| Innskutt egenkapital 7 * 100     |      | 700              | 700              |
| Udekket tap                      | 14   | -778 937         | -279 813         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-778 237</b>  | <b>-279 113</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 15   | 1 970 033        | 1 458 803        |
| Borettsinnskudd                  | 16   | 678 750          | 678 750          |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>2 648 783</b> | <b>2 137 553</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 14 289           | 3 012            |
| Leverandørgjeld                  |      | 6 089            | 66 773           |
| Påløpte renter                   |      | 485              | 0                |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>20 863</b>    | <b>69 785</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>1 891 409</b> | <b>1 928 224</b> |
| Pantstillelse                    | 17   | 2 693 788        | 2 578 750        |
| Garantiansvar                    |      | 0                | 0                |

Oslo, \_\_. \_\_. 2022  
Styret i Rathkesgt 4

Line Nygaard Kristensen

Frida Andersen

Olav Skogrand Nedberge

**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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

|  |                |
|--|----------------|
| Felleskostnader                                  | 292 778        |
| Forretningslokale                                | 164 727        |
| KPI justering, forretningslokale, etterfakturert | 885            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>             | <b>458 390</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|   |           |
|---|-----------|
| Korreksjon, reskontro for felleskostnader | 35        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>               | <b>35</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -2 116        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-2 116</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 15 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 259.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 440        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-6 440</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Bygningsgebyr                                 | -7 370          |
| Elsmark mur og puss AS, rehabilitering pipe   | -148 125        |
| Oslo Brannsikring AS, brannsikring            | -309 591        |
| Takst og Vindu AS                             | -184 792        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-649 878</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -23 279         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -3 889          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-677 046</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -32 758        |
| Feieavgift                    | -1 496         |
| Renovasjonsavgift             | -34 296        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-68 550</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -10 722        |
| Renhold ved firmaer              | -18 460        |
| Andre kontorkostnader            | -591           |
| Porto                            | -88            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 163         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-32 023</b> |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

|   |              |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 23           |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 112          |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 7 366        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>7 501</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Eika Boligkreditt AS                 | -2 077         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -40 999        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-43 076</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris bygning og tomt | 1 801 843        |
| Utskilt tomt             | -741 535         |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>1 060 308</b> |

Tomten ble kjøpt i 1985.  
Gnr.228/bnr.270

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

**NOTE: 14****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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Eika Boligkreditt AS                                     |                   |
| Lånet er nedbetalt/innfridd i 2021.                      |                   |
| Opprinnelig 2013   | -1 003 060        |
| Økt i 2014   | -600 000          |
| Økt i 2017   | -135 000          |
| Nedbetalt tidligere                                      | 279 257           |
| Nedbetalt i år   | 1 458 803         |
|  | 0                 |
| OBOS-banken AS   |                   |
| Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år. |                   |
| Opprinnelig 2021   | -2 015 038        |
| Nedbetalt tidligere                                      | 0                 |
| Nedbetalt i år   | 45 005            |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>                       | <b>-1 970 033</b> |



**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig                | -678 050        |
| Økt 1994                   | -700            |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-678 750</b> |

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 678 750          |
| Pantelån        | 1 970 033        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>2 648 783</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Bygninger     | 1 060 308        |
| Tomt          | 741 535          |
| <b>TOTALT</b> | <b>1 801 843</b> |



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rathkesgt 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rathkesgt 4.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YAUFF-KYGQJ-U4PXD-H7ZJ-ZAK05-WAAF1



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-25 15:11:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YAUFF-KYGO-JU4PYD-H7ZJ-ZAK05-WAAF1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>