



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		350 898	333 228
<b>Sum inntekter</b>		<b>350 898</b>	<b>333 228</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 989	27 759
Annen driftskostnad		955 344	447 143
<b>Sum kostnader</b>		<b>965 333</b>	<b>474 902</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-614 435</b>	<b>-141 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 860	8 064
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 860</b>	<b>8 064</b>
Annen finanskostnad		2 654	478
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 654</b>	<b>478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 206</b>	<b>7 586</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-610 230</b>	<b>-134 088</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-610 230</b>	<b>-134 088</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-610 230</b>	<b>-134 088</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-610 230</b>	<b>-134 088</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-610 230	-134 088
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-610 230</b>	<b>-134 088</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		25 068	89 529
Sum fordringer		25 068	89 529
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		137 018	237 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		137 018	237 682
Sum omløpsmidler		162 086	327 211
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 929 014</b>	<b>2 094 139</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Annen egenkapital			371 958
Udekket tap		238 272	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-238 272</b>	<b>371 958</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-237 472</b>	<b>372 758</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		598 775	
Øvrig langsiktig gjeld		1 555 750	1 555 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 154 525</b>	<b>1 555 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 154 525</b>	<b>1 555 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67	
Leverandørgjeld		3 000	158 051
Skyldige offentlige avgifter		1 223	1 841
Annen kortsiktig gjeld		7 671	5 739
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 961</b>	<b>165 631</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 166 486</b>	<b>1 721 381</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 929 014</b>	<b>2 094 139</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446995

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 951 689 726  
BORETTSLAGET RATHKESGATE 8

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		350 898	333 228
<b>Sum inntekter</b>		<b>350 898</b>	<b>333 228</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 989	27 759
Annen driftskostnad		955 344	447 143
<b>Sum kostnader</b>		<b>965 333</b>	<b>474 902</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-614 435</b>	<b>-141 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 860	8 064
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 860</b>	<b>8 064</b>
Annen finanskostnad		2 654	478
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 654</b>	<b>478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 206</b>	<b>7 586</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-610 230</b>	<b>-134 088</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-610 230</b>	<b>-134 088</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-610 230</b>	<b>-134 088</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-610 230</b>	<b>-134 088</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-610 230	-134 088
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-610 230</b>	<b>-134 088</b>



Organisasjonsnr: 951 689 726  
BORETTSLAGET RATHKESGATE 8

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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		1 766 928	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			
Sum fordringer		25 068	89 529
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		137 018	237 682
Sum omløpsmidler		137 018	237 682
Sum omløpsmidler		162 086	327 211
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 929 014</b>	<b>2 094 139</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		800	800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
			371 958



Udekket tap	238 272	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-238 272</b>	<b>371 958</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-237 472</b>	<b>372 758</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	598 775	
Øvrig langsiktig gjeld	1 555 750	1 555 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 154 525</b>	<b>1 555 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 154 525</b>	<b>1 555 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	67	
Leverandørgjeld	3 000	158 051
Skyldige offentlige avgifter	1 223	1 841
Annen kortsiktig gjeld	7 671	5 739
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11 961</b>	<b>165 631</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 166 486</b>	<b>1 721 381</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 929 014</b>	<b>2 094 139</b>



Organisasjonsnr: 951 689 726  
BORETTSLAGET RATHKESGATE 8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Borettslaget Rathkesgate 8

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Torsdag 3. juni 2021 kl. 17:30 i Rathkes Gate 8 Bakgården.**

---

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Styret i Borettslaget Rathkesgate 8

Grete Liberg    Trine Smørsgård    Emilie Fjellstad Thomassen

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Grete Liberg	Rathkes Gate 8
Styremedlem	Trine Smørsgård	Rathkes Gate 8
Styremedlem	Emilie Fjellstad Thomassen	Rathkes Gate 8
Varamedlem	Malin Bruskeland Westergren	Rathkes Gate 8

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Rathkesgate 8

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Rathkesgate 8 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



### Styrets arbeid

**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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **350 828**.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **965 333**.

Dette er høyere enn budsjettet, og skyldes takrehabiliteringen.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **610 230** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **150 125** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Borettslaget Rathkesgate 8

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Rathkesgate 8.

##### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

##### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

##### 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 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>

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo document key: B7SP5-QS88G-GLX76-BW6EG-5112F-AFNKC



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-23 15:39:10Z



Penneo document key: B75P5-QS88G-GLX76-BW6EG-5IT2F-AFNKC

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>161 580</b>	<b>329 920</b>	<b>161 580</b>	<b>150 125</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-610 230	-134 088	9 280	17 200
Tillegg for nye langsiktige lån	14	600 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 225	-34 252	0	-15 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-11 455</b>	<b>-168 340</b>	<b>9 280</b>	<b>2 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>150 125</b>	<b>161 580</b>	<b>170 860</b>	<b>152 325</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	162 086	327 211
Kortsiktig gjeld	-11 961	-165 631
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>150 125</b>	<b>161 580</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	350 828	333 228	351 000	379 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>350 898</b>	<b>333 228</b>	<b>351 000</b>	<b>379 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 989	-27 759	-20 420	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 416	-6 338	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-44 140	-42 898	-45 000	-45 000
Konsulenthonorar	6	-1 890	-3 998	-4 000	-4 000
Kontingenter		0	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-716 992	-196 930	-50 000	-50 000
Forsikringer		-60 069	-67 300	-64 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-68 130	-63 674	-69 100	-69 600
Energi/fyring		-29 398	-37 705	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-24 581	-24 139	-30 000	-30 000
Andre driftskostnader	9	-3 728	-4 162	-15 700	-15 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-965 333</b>	<b>-474 902</b>	<b>-341 720</b>	<b>-349 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-614 435</b>	<b>-141 674</b>	<b>9 280</b>	<b>29 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 860	8 064	0	0
Finanskostnader	11	-2 654	-478	0	-12 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 206</b>	<b>7 586</b>	<b>0</b>	<b>-12 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-610 230</b>	<b>-134 088</b>	<b>9 280</b>	<b>17 200</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-371 958	-134 088		
Udekket tap		-238 272	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	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		70	19 895
Forskuddsbetalte kostnader		24 998	69 634
Driftskonto OBOS-banken		121 672	222 214
Skattetrekkskonto OBOS-banken		768	960
Sparekonto OBOS-banken		14 578	14 508
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>162 086</b>	<b>327 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 929 014</b>	<b>2 094 139</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		0	371 958
Udekket tap	13	-238 272	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-237 472</b>	<b>372 758</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	598 775	0
Borettsinnskudd	15	1 555 750	1 555 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 154 525</b>	<b>1 555 750</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 966	3 487
Leverandørgjeld		3 000	158 051
Skyldige offentlige avgifter	16	1 223	1 841
Påløpte renter		67	0
Annen kortsiktig gjeld	17	3 705	2 252
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>11 961</b>	<b>165 631</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 929 014</b>	<b>2 094 139</b>
Pantstillelse	18	2 155 000	1 555 000
Garantiansvar		0	0



Balansen er signert digitalt  
Oslo, 23.03.2021  
Styret i Borettslaget Rathkesgate 8

Grete Liberg /s/

Trine Smørsgård /s/

Emilie F. Thomassen /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.

### INNETKTER

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.

### 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	333 228
Trappevask	17 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>350 828</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETKTER

Korrigeringer på reskontro	70
<b>SUM ANDRE INNETKTER</b>	<b>70</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 000
Påløpte feriepenger	-834
Arbeidsgiveravgift	-1 246
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	91
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 989</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: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 416.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 890
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 890</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-712 788
Drift/vedlikehold VVS	-3 856
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-348
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-716 992</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-32 558
Feieavgift	-1 615
Renovasjonsavgift	-33 956
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-68 130</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-1 469
Porto	-107
Bank- og kortgebyr	-2 152
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 728</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	57
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	944
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 789
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 860</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 654
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 654</b>

**NOTE: 12****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: 13****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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,24 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-600 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	1 225
	-598 775
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-598 775</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-768
Skyldig arbeidsgiveravgift	-455
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 223</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-834
Påløpte kostnader	-2 801
Gebyrer	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 705</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 555 000
Pantelån	598 775
<b>TOTALT</b>	<b>2 153 775</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

**Annen informasjon om borettslaget****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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.