



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 850153272

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		609 924	610 178
<b>Sum inntekter</b>		<b>609 924</b>	<b>610 178</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		671 698	318 290
<b>Sum kostnader</b>		<b>688 813</b>	<b>335 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-78 889</b>	<b>274 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 908	9 854
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 908</b>	<b>9 854</b>
Annen finanskostnad		140 232	120 475
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 232</b>	<b>120 475</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 324</b>	<b>-110 621</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-209 214</b>	<b>164 152</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-209 214</b>	<b>164 152</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-209 214</b>	<b>164 152</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-209 214	164 152
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-209 214</b>	<b>164 152</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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			90
Sum fordringer		0	90
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		31 452	283 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 452	283 313
Sum omløpsmidler		31 452	283 403
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 833 295</b>	<b>2 085 246</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		1 162 606	953 393
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 162 606</b>	<b>-953 393</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 161 906</b>	<b>-952 693</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 259 687	2 294 032
Øvrig langsiktig gjeld		678 750	678 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 938 437</b>	<b>2 972 782</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 938 437</b>	<b>2 972 782</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		758	14 641
Leverandørgjeld		52 328	24 853
Annen kortsiktig gjeld		3 678	25 663
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 764</b>	<b>65 157</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 995 201</b>	<b>3 037 939</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 833 295</b>	<b>2 085 246</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427731

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 153 272  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RATHKESGT 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 850 153 272  
RATHKESGT 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		609 924	610 178
<b>Sum inntekter</b>		<b>609 924</b>	<b>610 178</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		671 698	318 290
<b>Sum kostnader</b>		<b>688 813</b>	<b>335 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-78 889</b>	<b>274 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 908	9 854
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 908</b>	<b>9 854</b>
Annen finanskostnad		140 232	120 475
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>140 232</b>	<b>120 475</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 324</b>	<b>-110 621</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-209 214</b>	<b>164 152</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-209 214</b>	<b>164 152</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-209 214</b>	<b>164 152</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-209 214	164 152
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-209 214</b>	<b>164 152</b>



Organisasjonsnr: 850 153 272  
RATHKESGT 4

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</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	90
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 452	283 313
Sum omløpsmidler		31 452	283 403
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 833 295</b>	<b>2 085 246</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			
		1 162 606	953 393



Sum opptjent egenkapital	-1 162 606	-953 393
Sum egenkapital	-1 161 906	-952 693
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 259 687	2 294 032
Øvrig langsiktig gjeld	678 750	678 750
Sum annen langsiktig gjeld	2 938 437	2 972 782
Sum langsiktig gjeld	2 938 437	2 972 782
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	758	14 641
Leverandørgjeld	52 328	24 853
Annen kortsiktig gjeld	3 678	25 663
Sum kortsiktig gjeld	56 764	65 157
Sum gjeld	2 995 201	3 037 939
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 833 295</b>	<b>2 085 246</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5048  
RATHKESGT 4



## Velkommen til årsmøte i RATHKESGT 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:30, Rathkes gate 4.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. budsjett

Med vennlig hilsen,

Styret i RATHKESGT 4



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

- 1. 5048 Rathkesgt 4.pdf
- 2. 5048 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



Styreleder velges 1 år av gangen, mens styremedlemer velges for 2 år av gangen. Vara velges for år av gangen.

I fjor ble Jens Walter valgt som styremedlem for 2 år. Han fortsetter dermed som styremedlem for neste periode også.

Vi trenger å velge en ny styreleder, en ny styremedlem og en vara styremedlem

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 8

## **budsjett**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Budsjett presenteres til årsmøtet som en veileder til neste periode

**Forslag til vedtak**

Budsjettet godkjennes som en veileder for neste periode av general forsamling



## Styrets årsrapport

Rathkes gate 4  
Årsrapport 2025

Denne årsrapporten beskriver hva styret i borettslaget har gjort i perioden 2024–2025.

6. august 2024 ble det avholdt fellesdugnad, der vi blant annet kjøpte inn en trillebår til borettslaget (står i sykkelboden) for enklere å kunne trille søppel til gjenvinningsstasjonen i Sofienbergparken. Vi kjøpte også en industriell støvsuger til rengjøring av kjelleren. Mye skrot og søppel ble da fjernet fra fellesområdene, blant annet en gammel vaskemaskin som hadde stått på loftet i mange år.

Styret holdt et ordinært styremøte 11. september 2024 for å diskutere den kommende perioden, budsjett og rehabiliteringsprosjekter (oppgradering av portlås, varmekabler i takrenner og utskifting av takvinduer).

Det ble deretter holdt et ekstraordinært digitalt årsmøte i oktober, hvor vi bestemte hvordan prosjektene skulle finansieres. Det ble vedtatt at borettslaget skulle bruke oppsparte midler i banken til finansiering.

Portlåsen ble oppgradert i slutten av oktober 2024. Arbeidet ble utført av Aker Lås og Nøkkel. Hele låskassen ble ombygd og byttet ut, sammen med det elektriske sluttstykket og dørlukkeren. Portlåsen har fungert bedre siden da, men må fortsatt oljes jevnlig.

I november 2024 etterspurte ByHands utbedring av låsen til døren mot næringslokalet fra vår oppgang, da uvedkommende flere ganger hadde gått inn og utløst alarm. ByHands hadde på forhånd hentet inn et tilbud på ca. 6.600 kr for arbeidet. Styret valgte i stedet å bytte låsesylinder selv, noe som reduserte kostnaden til ca. 1.278 kr.

I samme måned ble fire Velux-takvinduer skiftet ut av Husvindu AS. Det ble dessverre oppdaget råte rundt alle vinduene, noe som medførte ekstra arbeid, materialbruk og kostnader.

I desember 2024 ble varmekablene i takrennen mot Rathkes gate byttet ut og oppgradert, spesielt med tanke på å redusere rasfare og tilhørende kostnader. Arbeidet ble utført av Arkel Oslo AS. (Varmekablene i takrennen mot bakgården ble ikke byttet, da vi ikke har opplevd problemer der.)

I januar 2025 insisterte bedriften Rasfare.no på å komme innom for å rydde, til tross for at vi hadde avtalt at de kun skulle komme ved forespørsel. De forsøkte å fakturere oss nærmere 10.000 kr for dette uønskede besøket. Etter diskusjon med dem, ble vi enige om å avslutte den femårige kontrakten som var inngått i forrige periode. I løpet av sesongen 2023/2024 betalte vi 58.300 kr til Rasfare.no. Å avslutte kontrakten har dermed spart borettslaget for betydelige fremtidige utgifter – opptil 200.000 kr per sesong, dersom 2023/2024 er representativt. De nye varmekablene gjør at vi ikke lenger trenger deres tjenester. I vintersesongen 2024/2025 hadde vi ingen problemer med snø, istapper eller rasfare.

Ved slutten av desember ble det klart at enkelte prosjekter hadde kostet mer enn forventet. Styret satte derfor i gang noen finansielle tiltak for å håndtere utfordringen og sikre normal drift:

- Søknad om kassekreditt, slik at borettslaget kunne ha en midlertidig negativ saldo på bankkontoen.
- Søknad om seks måneders avdragsfrihet på lånet, noe som reduserte de månedlige kostnadene med ca. 3.000 kr frem til sommeren.
- Avtale med forsikringsselskapet om kvartalsvis betaling i stedet for årlig, for å redusere kostnadspresset ved årets start.

For 2025 budsjetterer vi med et overskudd på ca. 100.000 kr, og ser foreløpig ikke behov for å endre felleskostnadene, til tross for negativt resultat i 2024.



Gjennom hele perioden har vi hatt dialog med våre naboer i Schæffers gate 3. I slutten av august 2024 ba de om hjelp grunnet fuktproblemer i kjelleren, og måtte utføre dreneringsarbeid. Den eneste måten å få inn gravemaskin på, var gjennom vår bakgård. I samråd med borettslaget ble vi enige om å være gode naboer, og lot dem bruke bakgården til gjennomkjøring, under forutsetning av at området ble tilbakeført til opprinnelig stand.

Arbeidet skulle i utgangspunktet være ferdig allerede i september 2024, men ble dessverre preget av forsinkelser og manglende oversikt. Bakgården vår ble kraftig ødelagt, og naboene ga lite informasjon underveis. Det er først de siste ukene, etter flere diskusjoner med styret, at de endelig har begynt å utbedre skadene. Forhåpentligvis vil gresset vokse tilbake snart, men det må nok vannes regelmessig.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til RATHKESGT 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 Dokumentnøkkel: Z5FCN-6BDL8-CZFE4-D2VZG-UCF3G-FG62A



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-07 14:02:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z5FCN-6BDL8-CZFE4-D2VZG-UCE3G-FG62A

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>218 246</b>	<b>92 149</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-209 214	164 152
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-34 345	-38 055
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-243 559</b>	<b>126 097</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>17</b>	<b>-25 312</b>	<b>218 246</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		31 452	283 403
Kortsiktig gjeld		-56 764	-65 157
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>17</b>	<b>-25 312</b>	<b>218 246</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	609 924	610 178	0	620 203
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>609 924</b>	<b>610 178</b>	<b>0</b>	<b>620 203</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	0	-2 443
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	0	-15 000
Revisjonshonorar	5	-6 149	-8 110	0	-10 185
Regnskapsførerhonorar		-22 514	-21 380	0	-25 214
Konsulenthonorar	6	-5 138	-3 675	0	-4 245
Drift og vedlikehold	7	-390 138	-45 280	0	-52 310
Forsikringer		-81 335	-77 654	0	-89 690
Kommunale avgifter	8	-90 261	-89 858	0	-111 449
Energi/fyring		-32 052	-34 141	0	-39 433
Andre driftskostnader	9	-44 113	-38 191	0	-43 838
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-688 813</b>	<b>-335 405</b>	<b>0</b>	<b>-393 807</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-78 889</b>	<b>274 773</b>	<b>0</b>	<b>226 396</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 908	9 854	0	10 354
Finanskostnader	11	-140 232	-120 475	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-130 324</b>	<b>-110 621</b>	<b>0</b>	<b>10 354</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-209 214</b>	<b>164 152</b>	<b>0</b>	<b>236 750</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-209 214	0		
Reduksjon udekket tap		0	164 152		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	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	90
Driftskonto OBOS-banken		29 726	281 647
Sparekonto OBOS-banken		1 726	1 666
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>31 452</b>	<b>283 403</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 833 295</b>	<b>2 085 246</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 7 * 100		700	700
Udekket tap	13	-1 162 606	-953 393
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 161 906</b>	<b>-952 693</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 259 687	2 294 032
Borettsinnskudd	15	678 750	678 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 938 437</b>	<b>2 972 782</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 678	25 663
Leverandørgjeld		52 328	24 853
Påløpte renter		758	12 060
Påløpte avdrag		0	2 581
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>56 764</b>	<b>65 157</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 833 295</b>	<b>2 085 246</b>
Pantstillelse	16	3 078 750	3 078 750
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Rathkesgt 4			
Mathilde Decaen Fossheim	Robin Kristiansen	Jens Eirik Walter	

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. 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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	346 104
Lokaler	263 820
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>609 924</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000. I tillegg har styret fått dekket drikke for kr 260, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 149.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 138
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 138</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-317 071
Drift/vedlikehold VVS	-9 375
Drift/vedlikehold elektro	-61 958
Kostnader dugnader	-1 735
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-390 138</b>

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

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

Eiendomsskatt	-7 493
Vann- og avløpsavgift	-39 015
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-42 665
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-90 261</b>

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

Container	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 121
Driftsmateriell	-1 275
Renhold ved firmaer	-24 397
Andre fremmede tjenester	-132
Andre kostnader tillitsvalgte	-260
Andre kontorkostnader	-755
Bank- og kortgebyr	-2 173
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-44 113</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 086
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	153
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 609
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>9 908</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-140 230
Renter på leverandørgjeld	-2
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-140 232</b>

**NOTE: 12****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: 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 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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2022	-2 332 087
Nedbetalt tidligere	38 055
Nedbetalt i år	34 345
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 259 687</b>

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

Opprinnelig	-678 050
Økt 1994	-700

**SUM BORETTINNSKUDD** **-678 750**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	678 750
Pantelån	2 259 687
<b>TOTALT</b>	<b>2 938 437</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 060 308
Tomt	741 535



<b>TOTALT</b>	<b>1 801 843</b>
---------------	------------------

**NOTE: 17**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er reduserte kostnader i 2025.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 5048 Selskapsnavn: RATHKESGT 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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