



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 991 619
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Tullins gate 2
0166 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ulf Ower
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 956 017	1 744 651
Sum inntekter		1 956 017	1 744 651
Kostnader			
Lønnskostnad	4-5	74 165	74 165
Annen driftskostnad	6-7-8-9-10	1 282 515	1 148 404
Sum kostnader		1 356 680	1 222 569
Driftsresultat		599 337	522 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	20 874	5 325
Sum finansinntekter		20 874	5 325
Annen finanskostnad	12	471 014	278 744
Sum finanskostnader		471 014	278 744
Netto finans		-450 140	-273 419
Ordinært resultat før skattekostnad		149 197	248 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		149 197	248 663
Årsresultat		149 197	248 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 453 939	10 453 939
Sum varige driftsmidler		10 453 939	10 453 939
Sum anleggsmidler		10 453 939	10 453 939
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		9 056	0
Kundefordringer		170	413
Andre fordringer	13	56 340	56 278
Sum fordringer		65 566	56 691
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Obos Banken		5	5
DNB		219 843	35 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		219 848	35 096
Sum omløpsmidler		285 414	91 787
SUM EIENDELER		10 739 353	10 545 726
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Innskutt egenkapital 27*100		2 700	2 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Resultat 2022		149 195	248 663
Udekket tap	14	1 570 248	1 818 910
Sum opptjent egenkapital		-1 418 353	-1 567 547
Sum egenkapital		-1 418 353	-1 567 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Lån DNB	16	8 961 107	8 853 836
Borettsinnskudd	17	3 067 500	3 067 500
Sum annen langsiktig gjeld		12 028 607	11 921 336
Sum langsiktig gjeld		12 028 607	11 921 336
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 114	35 982
Leverandørgjeld		36 230	119 444
Skyldig forskuddstekke	18	0	0
Skyldig offentlige avgifter	18	0	0
Påløpte renter		44 523	33 402
Annen kortsiktig gjeld	19	650	162
Avsatt strømkostnad	19	11 583	2 948
Gjeld beboer Eiendomsskatt	19	0	0
Sum kortsiktig gjeld		129 100	191 938
Sum gjeld		12 157 707	12 113 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 739 354	10 545 727



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393779

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 991 619
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REICHWEINGATE 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Tullins gate 2
0166 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ulf Ower
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 946 991 619
REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 956 017	1 744 651
Sum inntekter		1 956 017	1 744 651
Kostnader			
Lønnskostnad	4-5	74 165	74 165
Annen driftskostnad	6-7-8-9-1	1 282 515	1 148 404
Sum kostnader		1 356 680	1 222 569
Driftsresultat		599 337	522 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	20 874	5 325
Sum finansinntekter		20 874	5 325
Annen finanskostnad	12	471 014	278 744
Sum finanskostnader		471 014	278 744
Netto finans		-450 140	-273 419
Ordinært resultat før skattekostnad		149 197	248 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		149 197	248 663
Årsresultat		149 197	248 663



Organisasjonsnr: 946 991 619
REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 453 939	10 453 939
Sum varige driftsmidler		10 453 939	10 453 939

Sum anleggsmidler		10 453 939	10 453 939
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Restanse felleskostnader		9 056	0
Kundefordringer		170	413
Andre fordringer	13	56 340	56 278
Sum fordringer		65 566	56 691

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Obos Banken		5	5
DNB		219 843	35 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		219 848	35 096

Sum omløpsmidler		285 414	91 787
------------------	--	---------	--------

SUM EIENDELER		10 739 353	10 545 726
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Innskutt egenkapital 27*100		2 700	2 700
Resultat 2022		149 195	248 663
Udekket tap	14	1 570 248	1 818 910
Sum opptjent egenkapital		-1 418 353	-1 567 547

Sum egenkapital		-1 418 353	-1 567 547
-----------------	--	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Lån DNB	16	8 961 107	8 853 836
Borettsinnskudd	17	3 067 500	3 067 500
Sum annen langsiktig gjeld		12 028 607	11 921 336
Sum langsiktig gjeld		12 028 607	11 921 336
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 114	35 982
Leverandørgjeld		36 230	119 444
Skyldig forskuddstekke	18	0	0
Skyldig offentlige avgifter	18	0	0
Påløpte renter		44 523	33 402
Annen kortsiktig gjeld	19	650	162
Avsatt strømkostnad	19	11 583	2 948
Gjeld beboer Eiendomsskatt	19	0	0
Sum kortsiktig gjeld		129 100	191 938
Sum gjeld		12 157 707	12 113 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 739 354	10 545 727



Organisasjonsnr: 946 991 619
REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsberetning 2023

Borettslaget Reichweinsgate 1
Organisasjonsnummer 946 991 619

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

A) STYRET:

Styrets leder	Stig Magne Rogstad
Styremedlem	Anne Marie Ølstad
Styremedlem	Anders Mækæle
Vara	Carl Henrik Thorsen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen utføres av S & J Eiendomsforvaltning AS.
Revisor er BDO

3. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Borettslaget består av 28 andeler som benyttes til boligformål. Med andel forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i borettslaget med andre andelseiere. Borettslaget er eier av tomten som ligger i Oslo kommune.

Borettslaget har innarbeidet rutiner for å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre, komiteer og utvalg skal velges.

Borettslaget styre består av to menn og én kvinne. Styret opplever at samarbeidet andelseierne fungerer godt både administrativt og praktisk. Da borettslaget ikke har ansatte, er det ikke naturlig å kommentere arbeidsmiljøet. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.



4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Det er utført mindre arbeider i 2023 som fuktmåling, diverse rørarbeider, vedlikehold og reparasjon av det elektriske anlegget og noen reparasjoner av dører og låser. Uteområdet er beplantet og holdt ved like gjennom dugnadsinnsats.

Borettslaget har avtale med Mycoteam om oppfølging og kontroll av fukt- og biologiske bygningskader, herunder muggsoppvekst. Mycoteam gjennomfører én årlig kontroll i kjellere og i øvrige fellesarealer. Det er diverse fuktutfordringer i kjellerne, men situasjonen er under kontroll og det har ikke vært noen forverring i 2023.

Skadedyrkontroll utføres av Pelias med fire planlagte besøk hvert år og utover dette ved behov. Det er ikke registrert skader av betydning påført av skadedyr i 2023. I det siste er det registrert økt aktivitet av rotter utendørs. Viktig at vi sørger for å holde det rent i bakgård og at vi er nøye med at det ikke finnes mat for rottene.

5. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Borettslaget skal derfor oppbevare et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Styret har fulgt opp HMS-arbeidet i tråd med forskrifter og bestemmelser.

Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden. Når det gjelder anlegg og utstyr i den enkelte boenhet, er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har til å holde det elektriske anlegget og utstyret i orden etter gjeldende lov og forskrift.

6. FORSIKRING

Borettslaget har sine forsikringer i Gjensidige Forsikring med polise-nr. 90555466. Forsikringsselskapet kan kontaktes på Tlf: 91503100

Bygningsmassen er fullverdiforsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.



7. VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget har ingen ansatte vaktmester.

Renhold utføres av Rent Bord AS og renhold av avfallscontainere utføres av Ren Dunk AS.

8. KABEL TV OG BREDBÅND

Borettslaget har bredbånd (fiber) levert av GlobalConnect Avtalennummer 150156. GlobalConnect kan kontaktes på Tlf: 38990100. Hver enkelt andelseier inngår egen avtale med leverandøren.

Borettslaget har ingen avtale om leveranse av TV-signaler. Avtale(r) om TV (IPTV) eller strømmetjenester, dette er avtaler som inngås etter eget ønske av beboer selv.

9. BRANNVERN

Styret arbeider aktivt med brannvern. Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg. Brannsentralen er direktekoblet til 110-sentralen. Det gjennomføres en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Denne gjennomføres av Firesafe.

Ved utløst brannalarm i egen leilighet, er det fire minutters forsinkelse før alarmeren blir viderekoblet til resten av bygget – og til brannvesenet. Om man utløser en falsk alarm som følge av uforsiktighet, brent mat eller lignende og ikke sørger for å tilbake stille alarm innen fire minutter, vil borettslaget viderefakturere brannvesenets gebyr for falsk utrykning. Gebyret er på kr. 1185,- + MVA.

I fellesarealene blir alarm viderefremidlet til 110-sentralen uten tidsforsinkelse.

Ved utløst brannalarm må alle evakuere og samles på Trafotaket (ballplassen) som er vår evakueringsplass. Etter at brannalarm er utløst i bygningen, er det ingen andre enn brannvesenet som skal tilbake stille brannalarmen.

Styret har utarbeidet et brannvernskriv som er delt ut til alle beboere. Om noen ikke har fått dette eller det har kommet bort, kontakt styret.

Utleie skal godkjennes av styret i tråd med vedtektene. Dette er viktig ikke minst i forhold til brannvern, slik at det finnes en oversikt på hvem som bor i leilighetene til enhver tid.

10. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt fem styremøter i 2023. Styrets har utover dette hatt løpende kontakt seg imellom for å håndtere de oppgaver som foreligger og for å fordele oppgavene seg imellom.



I tillegg har styreleder løpende gjennom året, hatt kontakt med andelseiere ved behov og svart ut det som har vært av henvendelser.

11. DUGNAD OG VELFERD

Det ble avholdt en vårdugnad i 2023. Oppgaver knyttet til en høstdugnad ble fordelt over tid beboerne imellom.

12. SØPPEL

I Oslo kommune er det kildesortering. Dette følges bra opp av beboerne. Alle beboere oppfordres til å fortsette med dette. Om borettslaget ikke kildesorterer i tråd med kommunens retningslinjer, kan borettslaget i ytterste konsekvens bli bøtelagt.

Styret minner om at det ikke er lov til å sette fra seg møbler, emballasje og annet søppel i fellesarealene. Avfall som ikke kan kastes i de vanlige søppelkassene, må den enkelte beboer ta hånd om å sørge for å kvitte seg med.

13. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 149 195,- for inntektsåret 2023. Dette foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for 2024, har styret lagt til grunn en generell prisstigning, økning i de kommunale avgiftene, økt rente og økt låneoptak. Som tidligere meddelt, har husleien økt med 25% for å møte kostnadsøkningen.

Oslo, 15.04.2024
Reichweinsgate 1 Borettslag





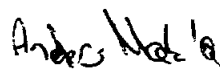
Stig Rogstad

Styreleder



Anne Marie Ølstad

Styremedlem



Anders Lim Mækelæ

Styremedlem



REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 946 991 619

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET pr. 31.12.2023

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-100 152	-77 819	-63 244	156 315
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	149 195	248 663	351 597	45 064
Tillegg for nye langsiktige lån 15	9 050 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-8 942 728	-270 996	-240 344	-228 243
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	256 467	-22 333	111 253	-183 179
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	156 315	-100 152	48 009	-26 864

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	285 414	91 786
Kortsiktig gjeld	129 100	-191 938
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	414 514	-100 152



REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 946 991 619

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 951 617	1 736 936	1 954 053	2 439 520
Andre inntekter Eiendomskatt	2	0	7 325	0	0
Annen Driftsinntekt nøkkler	2	4 400	390	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 956 017	1 744 651	1 954 053	2 439 520
DRIFTSKOSTNADER:					
Eiendomsskatt	2	0	0	0	0
Personalkostnader Arb.g.avg.	3	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-12 746	-11 716	-11 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-63 291	-60 049	-64 500	-66 500
Andre honorarer	6	-237 034	-75 594		-50 000
Drift og vedlikehold	7	-153 326	-268 718	-239 125	-246 500
Forsikringer		-210 613	-166 125	-199 592	-215 000
Kommunale avgifter	8	-362 877	-307 935	-350 524	-417 891
Energi/fyring		-138 331	-165 942	-179 915	-179 915
Golbal Connect bredbånd		-26 556	-26 472	-28 500	-28 500
Porto		0	-817		
Andre driftskostnader	9	-77 741	-65 036	-87 036	-87 036
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 356 680	-1 222 569	-1 234 357	-1 379 007
DRIFTSRESULTAT		599 337	522 082	719 697	1 060 513
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 874	5 325	0	0
Finanskostnader	11	-471 014	-278 745	-368 100	-1 015 449
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-450 140	-273 419	-368 100	-1 015 449
ÅRSRESULTAT		149 195	248 663	351 597	45 064



REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 946 991 619

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12, 19	9 290 318	9 290 318
Tomt	19	1 163 621	1 163 621
SUM ANLEGGSMIDLER		10 453 939	10 453 939
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 056	0
Kundefordringer		170	413
Kortsiktige fordringer	13	56 340	56 278
OBOS-banken		5	5
DnB driftskonto		219 843	35 091
SUM OMLØPSMIDLER		285 414	91 786
SUM EIENDELER		10 739 353	10 545 726

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap pr 01.01	14	-1 570 248	-1 818 910
Resultat pr 31.12	14	149 195	248 663
SUM EGENKAPITAL		-1 418 353	-1 567 547

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 961 107	8 853 836
Borettsinnskudd	16	3 067 500	3 067 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 028 607	11 921 336



KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		36 114	35 982
Leverandørgjeld		36 230	119 444
Skyldig forskuddstrekk	17	0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	0	0
Påløpte renter	18	44 523	33 402
Annen kortsiktig gjeld	18	650	162
Avsetning strømkostnad	18	11 584	2 948
Gjeld beboer	18	0	0

SUM KORTSIKTIG GJELD **129 100** **191 938**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **10 739 353** **10 545 726**

Pantstillelse	19	14 574 600	14 574 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.4.2024

Styret i Reichweinsgate 1 Borettslag


Stig Magne Rogstad
Styreleder


Anders Mækæle
Styremedlem


Anne Marie Ølstad
Styremedlem

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 951 617
Eiendomsskatt 2023	0
Annen driftsinntekt salg av nøkkler	4 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 956 017

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	9 165

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret og blir å kostnadsføre det året generalforsamlingen vedtar honoraret.

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.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Utbetalt 2023	65 000
SUM PERSONALKOSTNADER	65 000

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

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022	12 746
--	---------------

NOTE: 6**ANDRE HONORARER**

Advokat bistand	47 683
Opak	188 112
Eneas Service samkjøp kreft	1 238
SUM KONSULENTHONORAR	237 033

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mycoteam Fuktmåling	16 746
Vito Elektro skiftet fotocelle	5 099
Systemnøkkler	0
Rens takrenner og nedløp	0
Feilsøk og rep av dørlås	16 945
Filter luftafukter kjeller	0
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	38 790
Drift/vedlikehold uteområde, container, rotte og mus,dugnad mm	17 374
Drift/vedlikehold VVS	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	0
Drift/vedlikehold brannsikring	97 161
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	153 326

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt er utliknet mot andelseierne innbetalinger	0
Øvrige komm avgifter 2023	362 876
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	362 876

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	69 873
Bank- og kortgebyr	6 503
Egenandel Forsikring	0
Beverting generalforsamling og dugnad mm	0
Div andre kostnader	1 365
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	77 741

NOTE: 10



FINANSINNTEKTER

Utbytte Gjensidige	20 874
Renter for belastet E-Skatt andel 28	0
Renter fra ny driftskonto i DnB	0
SUM FINANSINNTEKTER	20 874

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DnB utgått	207 707
Renter nytt lån DNB	263 307
Renter på leverandørgjeld	0
SUM FINANSKOSTNADER	471 014

NOTE: 12

BYGNINGER

Tilgang 1983	9 290 318
SUM BYGNINGER	9 290 318

Tomtene ble kjøpt i 1983.

Gnr.209 / bnr. 296 og bnr. 297

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

NOTE: 13

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Pelias	4 873
Global Connect	2 213
Gjensidige	46 734
Brannsikkerhet 2 halvår 2023	2 520
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	56 340

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2023, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring vil skje i 2023.

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 markedsverdien. 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.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DnB 1636.20.54102 Innfridd 30.06.23**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2022 var 4,29% p.a.

Opprinnelig pr 01.01.21

9 550 000

Nedbetalt tidligere år

696 164

Nedbetalt i år

8 853 836

Saldo lån 31.12.22**0****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN pr 30/6-2022****0****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DnB 1636.73.29797 Nytt fra 30.06.23**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 30.06.2023 var 5,509% p.a.

Opprinnelig pr 30.06.23

9 050 000

Nedbetalt tidligere år

0

Nedbetalt i år

88 893

Saldo lån 30.06.23**8 961 107****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN pr 30/6-2022****8 961 107****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983

2 874 800

Opprinnelig 2013

192 700

SUM BORETTSINNSKUDD**3 067 500****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig forskuddstrekk

0

Skyldig arbeidsgiveravgift

0

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**0****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt strømkostnad betalt i 2024

11 584

Påløpt rente på lån ikke forfalt 31.12

44 523

Gjeld til forretningsfører

650

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**56 757****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd fra 1998 og 2012

4 574 600



Sikkerhet for pantelån	10 000 000
Påløpte avdrag	0
TOTALT	14 574 600

Bokført verdi bygninger	9 290 318
Bokført verdi tomt	1 163 621
TOTALT	10 453 939



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Reichweinsgate 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Reichweinsgate 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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 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

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E4F78-ZJMTE-XD14U-5FM37-1QYBE-3MUAE



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."

L Orange, Johan Henrik

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-18 07:16:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E4F78-ZJMTE-XD14U-5FM37-1QYBE-3MUAJ

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/validator>