



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 991 619
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Tullins gate 2
0166 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: Ulf Ower
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 204 133	1 956 017
Sum inntekter		4 204 133	1 956 017
Kostnader			
Styrehonorar og prosjektarbeide	4-5	142 625	74 165
Annen driftskostnad	6-7-8-9-10	12 152 616	1 282 515
Sum kostnader		12 295 241	1 356 680
Driftsresultat		-8 091 108	599 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	118 380	20 874
Sum finansinntekter		118 380	20 874
Annen finanskostnad	12	971 147	471 014
Sum finanskostnader		971 147	471 014
Netto finans		-852 767	-450 140
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 943 875	149 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 943 875	149 197
Årsresultat		-8 943 875	149 197



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		32 816	9 056
Kundefordringer			170
Andre fordringer	13	69 412	56 340
Sum fordringer		102 228	65 566
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Obos Banken		0	5
DNB		38 972	219 843
DNB Sparekonto		1 096 121	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 135 093	219 848
Sum omløpsmidler		1 237 321	285 414
SUM EIENDELER		11 691 260	10 739 353

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital 27*100		2 700	2 700
Resultat		-8 943 875	149 195
Udekket tap	14	1 421 054	1 570 248
Sum opptjent egenkapital		-10 362 229	-1 418 353
Sum egenkapital		-10 362 229	-1 418 353
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Lån DNB	16	18 318 481	8 961 107
Borettsinnskudd	17	3 067 500	3 067 500
Sum annen langsiktig gjeld		21 385 981	12 028 607
Sum langsiktig gjeld		21 385 981	12 028 607
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 874	36 114
Leverandørgjeld		515 843	36 230
Skyldig forskuddstekk	18	0	0
Skyldig offentlige avgifter	18	0	0
Påløpte renter		92 318	44 523
Annen kortsiktig gjeld	19	793	650
Avsatt strømkostnad	19	16 681	11 584
Gjeld beboer Eiendomsskatt	19	0	0
Sum kortsiktig gjeld		667 509	129 101
Sum gjeld		22 053 490	12 157 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 691 261	10 739 355



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 555164

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 991 619
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REICHWEINGATE 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Tullins gate 2
0166 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: Ulf Ower
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 946 991 619
REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 204 133	1 956 017
Sum inntekter		4 204 133	1 956 017
Kostnader			
Styrehonorar og prosjektarbeide	4-5	142 625	74 165
Annen driftskostnad	6-7-8-9-1	12 152 616	1 282 515
Sum kostnader		12 295 241	1 356 680
Driftsresultat		-8 091 108	599 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	118 380	20 874
Sum finansinntekter		118 380	20 874
Annen finanskostnad	12	971 147	471 014
Sum finanskostnader		971 147	471 014
Netto finans		-852 767	-450 140
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 943 875	149 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 943 875	149 197
Årsresultat		-8 943 875	149 197



Annen langsiktig gjeld			
Lån DNB	16	18 318 481	8 961 107
Borettsinnskudd	17	3 067 500	3 067 500
Sum annen langsiktig gjeld		21 385 981	12 028 607
Sum langsiktig gjeld		21 385 981	12 028 607
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 874	36 114
Leverandørgjeld		515 843	36 230
Skyldig forskuddstekke	18	0	0
Skyldig offentlige avgifter	18	0	0
Påløpte renter		92 318	44 523
Annen kortsiktig gjeld	19	793	650
Avsatt strømkostnad	19	16 681	11 584
Gjeld beboer Eiendomsskatt	19	0	0
Sum kortsiktig gjeld		667 509	129 101
Sum gjeld		22 053 490	12 157 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 691 261	10 739 355



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



REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 946 991 619

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET for 2024

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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	156 315	-100 152	156 315	569 813
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-8 943 875	149 195	45 064	17 894
Tillegg for nye langsiktige lån	15 18 318 481	9 050 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -8 961 107	-8 942 728	-228 243	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	413 498	256 467	-183 179	17 894
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	569 813	156 315	-26 864	587 707

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 237 321	285 414
Kortsiktig gjeld	-667 508	-129 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	569 813	156 315



REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 946 991 619

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 843 976	1 951 617	2 439 520	1 371 559
Andre inntekter Eiendomskatt	2	0	0	0	0
Annen Driftsinntekt nøkkler	2	3 480	4 400	0	
Andel rente felleslån	2	577 547	0	0	1 090 535
Ekstraordinær nedbet. IN-lån	2	1 779 130	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 204 133	1 956 017	2 439 520	2 462 094
DRIFTSKOSTNADER:					
Eiendomsskatt	8	0	-2	0	0
Personalkostnader Arb.g.avg.	3	-17 625	-9 165	-9 165	-9 165
Styreonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Annen oppg.pliktig godtgjørelse	4	-60 000	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 519	-12 746	-13 500	-14 000
Forretningsførerhonorar		-81 330	-63 291	-66 500	-75 000
Andre honorarer	6	-572 541	-237 034	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-10 596 336	-153 326	-246 500	-200 000
Forsikringer		-236 050	-210 613	-215 000	-223 000
Kommunale avgifter	8	-426 326	-362 877	-417 891	-496 000
Energi/fyring		-140 949	-138 331	-179 915	-143 000
Golbal Connect bredbånd		-15 928	-26 556	-28 500	-28 500
Porto		-980	0	0	0
Andre driftskostnader	9	-68 657	-77 741	-87 036	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 295 241	-1 356 682	-1 379 007	-1 353 665
DRIFTSRESULTAT		-8 091 108	599 335	1 060 513	1 108 429
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	118 380	20 874	0	0
Finanskostnader	11	-971 147	-471 014	-1 015 449	-1 090 535
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-852 768	-450 140	-1 015 449	-1 090 535
ÅRSRESULTAT		-8 943 875	149 195	45 064	17 894

Penn eo Dokumentnrøkket: ECFW-MZUM-BFIWA-J7913-N7GF4-M407G



REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 946 991 619

BALANSE

	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		32 816	9 226
Kortsiktige fordringer	13	69 412	56 340
OBOS-banken		0	5
DnB driftskonto		38 972	219 843
DnB Sparekonto		1 096 121	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 237 321	285 414
SUM EIENDELER		11 691 260	10 739 354
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap pr 01.01	14	-1 421 054	-1 570 248
Resultat pr 31.12	14	-8 943 875	149 195
SUM EGENKAPITAL		-10 362 229	-1 418 353
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 318 481	8 961 107
Borettsinnskudd	16	3 067 500	3 067 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 385 981	12 028 607
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 874	36 114
Leverandørgjeld		515 843	36 230
Skyldig forskuddstrekk	17	0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	0	0
Påløpte renter	18	92 318	44 523
Annen kortsiktig gjeld	18	793	650
Avsetning strømkostnad	18	16 681	11 584
SUM KORTSIKTIG GJELD		667 508	129 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 691 260	10 739 352
Pantstillelse	19	24 574 600	14 574 600
Garantiansvar		0	0

Penn eo Dokumenttrøkket: E:CFW-MZXUM-BFIWA-J7913-N7GF4-M407G



Oslo, .../... - 2025
Styret i Reichweinsgate 1 Borettslag

Stig Magne Rogstad
Styreleder

Anders Mækæle
Styremedlem

Ida Sletsjøe
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: EJCFW-MZXUM-BFIWA-J7913-N7GF4-M407G

**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.

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.

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	1 843 976
Eiendomsskatt viderefaktureres den enkelte andelseier	0
Annen driftsinntekt salg av nøkkler	3 480
Andel rente felleslån	577 547
Ekstraordinær nedbet. IN-lån	1 779 130
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 204 133

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	17 625

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 2024	65 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	60 000
SUM PERSONALKOSTNADER	125 000

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Kostnadsført lovpålagt revisjon	13 519
---------------------------------	--------

**NOTE: 6****ANDRE HONORARER**

Honorar for øk. og juridisk bistand	14 438
Andre honorarer	558 103
SUM KONSULENTHONORAR	572 541

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rep. Vedlikehold bygninger	10 349 275
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	10 349 275
Drift/vedlikehold uteområde, container, rotte og mus,dugnad mm	30 422
Drift/vedlikehold VVS	43 434
Drift/vedlikehold Elektrisk	64 794
Drift/vedlikehold brannsikring	108 411
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	10 596 336

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt er utliknet mot andelseiernes innbetalinger	0
Øvrige komm avgifter	426 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	426 326

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	57 158
Bank- og kortgebyr	6 621
Egenandel Forsikring	0
Beverning generalforsamling og dugnad mm	0
Div. andre kostnader	4 879
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	68 657

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Utbytte Gjensidige	22 259
Renteinntekt bank	96 121
SUM FINANSINNEKTER	118 380

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter DnB 1636.82.82662	789 329
Renter DnB utgått lån	181 818
SUM FINANSKOSTNADER	971 147

**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**

Lettstyrt.no	2 520
Pelias skadedyr	5 014
Global Connect	2 038
Gjensidige	40 556
AddSecurity	2 640
Mycoteam	16 644
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	69 412

Posten "Kortsiktige fordringer" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2024, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring vil skje i 2025.

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 1636.82.82662 Nytt fra 06.05.24**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2024 var 5,95% p.a.

Opprinnelig lån	20 000 000	
Nedbetalt tidligere år		0
Nedbetalt i år	1 681 519	
Saldo lån per 31.12		18 318 481

DnB 1636.73.29797 Utgått fra 30.05.2024

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig lån	9 050 000	
Nedbetalt tidligere år		88 893
Nedbetalt i år	8 961 107	
Saldo lån 31.12		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN pr 31.12	18 318 481
---	-------------------

**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	16 681
Påløpt rente på lån ikke forfalt 31.12	92 318
Gjeld til forretningsfører	793
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	109 792

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd fra 1998 og 2012 med	4 574 600
Sikkerhet for pantelån	20 000 000
TOTALT	24 574 600

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



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."

Sljetsjø, Ida

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3461125

IP: 89.8.xxx.xxx

2025-05-22 18:24:21 UTC



Rogstad, Stig Magne

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-350974

IP: 85.252.xxx.xxx

2025-05-22 22:45:37 UTC



Mækelæ, Anders Lim

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-541006

IP: 195.1.xxx.xxx

2025-05-23 06:06:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EJCFW-MZXUM-BFIWA-J7913-N7GF4-M407G

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

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.



Årsberetning 2024

Borettslaget Reichweinsgate 1
Organisasjonsnummer 946 991 619

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslaget tillitsvalgte vært:

A) STYRET:

Styrets leder	Stig Magne Rogstad
Styremedlem	Ida Sletsjøe
Styremedlem	Anders Mækelæ
Vara	Carl-Henrik Thorsen
Vara	Fredrik Kolstad

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 med de øvrige andelseierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk, spesielt i forbindelse med dugnader. 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

OPAK utarbeidet for styret i 2022 en tilstandsrapport for borettslagets bygningsmasse. Med rapporten fulgte en vedlikeholdsplan for perioden 2022-2032. Styret følger opp denne planen. I tråd med planen ble det på ekstraordinær generalforsamling i 2023, vedtatt utskifting av tak og vinduer i våre to hovedbygninger. Utskiftingen av vinder og takplater skjedde i første halvår i 2024. Arbeidene ble utført med Oslo Entreprenørbedrift som totalentreprenør og med OPAK som borettslagets byggherrerepresentant.

I forbindelse med utskifting av tak, ble også takrenner, taknedløp samt varmekabler i takrenner og -nedløp skiftet ut. Takrennevarme på stallbygningen ble også byttet ut slik alle disse anleggene har samme standard og livslengde. Alle piper, både på stallbygningen og på de to bygårdene, ble helbeslått og fikk pipehatter slik at de på best mulig måte skal tåle et våtere klima. Kort sagt: Dette vil hindre at det regner ned i pipene og gjør at pipene holder lenger.

Utover det store arbeidet med tak og vinduer, har styret fulgt opp noen mindre pålegg som vi fikk da vi hadde el-tilsyn. Det er også byttet ut noen lamper i kjeller som hadde sluttet å virke og det har vært gjennomført noen arbeider på varmtvannsanlegg.

For å holde kontroll og føre tilsyn med fukt- og muggsoppvekst på loft og i kjellere, gjennomfører Mycoteam årlige kontroller. Styret følger opp rapportene fra Mycoteam.

5. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Borettslaget skal derfor oppebære 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.

Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden. I forhold til 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.

Styret følger opp de HMS-tiltak som borettslaget er pålagt gjennom internkontrollforskriften.

6. FORSIKRING

Borettslaget har sine forsikringer i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 90555466.



Bygningsmassen er fullverdiforsikret. Det 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. Styret utfører vaktmesteroppgaver. Renhold i oppgangene samt matteservice utføres av Rent Bord AS. Renhold av avfallscontainere gjøres kvartalsvis av Ren Dunk AS

8. KABEL TV OG BREDBÅND

Borettslaget har bredbånd (fiber) levert av GlobalConnect. Avtalennummer 150156. Borettslaget betaler for tilknytningen til leverandørens fibernett. Borettslaget eier selv sitt eget fibernett og kan velge en annen leverandør dersom andre aktører kan tilby tilknytning til deres nett. Per i dag er det bare GlobalConnect som lever fiberbredbånd i vårt område.

Siden det kun er selve nett-tilgangen som bekostes gjennom fellesutgiftene, må hver enkelt andelseier inngå egen avtale med GlobalConnect.

Borettslaget har ingen noen avtale om leveranse av TV-signaler. Avtale(r) om TV (IPTV) eller strømmetjenester inngås etter eget valg av beboer.

9. BRANNVERN

Styret arbeider aktivt med brannvern. Gården er brannsikret på en god måte i tråd med alle de pålegg og anbefalinger som pålegger en bygningsmasse fra 1880-årene. Alle tiltak som borettslaget ble pålagt i forbindelse med brannverntilsyn er fulgt opp og lukket. Borettslaget har et eget brannvarslingsanlegg med brann- og røykdetektorer i alle leiligheter og i alle fellesarealer. Nederst i hver oppgang er det dessuten plassert manuelle brannmeldere.

Brannvarslingsanlegget er direktekoblet til 110-sentralen. Det gjennomføres en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Kontrollen gjennomføres av Firesafe.

Oppkobling til 110-sentralen er ikke et krav fra myndighetenes side, men er gjort på grunn av de brannutfordringene som er knyttet til 1880-tallets mursteinsgårder. Det er blant annet ikke brannskiller mellom leilighetene. Det gjør at en brann kan spre seg svært raskt. Respekter derfor alltid brannalarmen.



Når brannalarm er utløst, skal alle beboere komme seg ut så fort som mulig og samles på Trafotaket (ballplassen). Alle venter på evakueringsstedet til brannvesenet sier at det er trygt å gå inn igjen.

Styret har utarbeidet et brannvernsskriv. Beboere bes sette seg inn i dette. Brannmeldere i leilighetene er tidsforsinket i fire minutter. Det vil si at det går fire minutter før brannalarmen går i alle leiligheter (etter at alarm er utløst i én leilighet) og brannvesenet varsles. De fire minuttene er for at man skal ha en mulighet for å stoppe brannvarsling dersom man for eksempel har vært uheldig å svi mat på komfyren.

Tilbakestilling av alarm skjer på brannsentral i 1. etasje i oppgang B. Hvordan man tilbakestill, står det oppslag om på selve brannsentralen. Lurt å ta en titt på denne før den dagen man har svidd noe på plata.

Etter at brannalarm er utløst i hele bygningen, er det ingen andre enn brannvesenet som skal tilbake stille brannalarmen.

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 for tiden på kr. 1185,- + MVA.

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

10. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt fem styremøter i 2024. I tillegg har styret hatt tett oppfølging av oppussingsarbeidet med blant annet ukentlige møter Oslo Entreprenørbedrift og OPAK for å sikre en god gjennomføring av prosjektet.

Styret og styrets leder har løpende gjennom året hatt kontakt med andelseiere ved behov. Alle mottatte henvendelser er håndtert og besvart.

11. DUGNAD OG VELFERD

Det ble avholdt én dugnad i 2024. Kun dugnad på høsten på grunn av stillasene som var her på våren i forbindelse med arbeidet med tak og vinduer.

12. SØPPEL

Det er kildesortering for alle beboere i Oslo kommune. Det oppfordres til at alle i borettslaget følger opp dette.



Styret minner om at det ikke er anledning til å oppbevare møbler, bildekk, gamle TV-er og andre gjenstander i fellesarealene. Det som oppbevares i fellesarealer blir ansett som søppel og blir kastet i forbindelse med dugnad.

13. UTLEIE

Utleie skal godkjennes av styret i tråd med vedtektene.

14. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr. 8 943 875,- for inntektsåret 2024 som 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.

Oslo, 22.05. 2025
Reichweinsgate 1 Borettslag

Stig Rogstad

Styreleder

Ida Sletsjøe

Styremedlem

Anders Lim Mækelæ

Styremedlem



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."

Sløtsjøe, Ida

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3461125

IP: 89.8.xxx.xxx

2025-05-22 18:26:03 UTC



Rogstad, Stig Magne

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-350974

IP: 85.252.xxx.xxx

2025-05-22 22:41:55 UTC



Mækellæ, Anders Lim

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-541006

IP: 195.1.xxx.xxx

2025-05-23 06:18:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 44BX6-RWUUY-4NZL4-D9X1A-UALHJ-8S49C

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Reichweinsgate 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Reichweinsgate 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FVYTC-PTGF5-SZ906-EMVL-RBSRI-EUJUT



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."

Hodne, Bente

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-12 13:01:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FVYTC-PTGF5-SZ906-1EMVL-RBSRI-EUJUT

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.