



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ulf Ower
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 583 956	1 555 403
Sum inntekter		1 583 956	1 555 403
Kostnader			
Lønnskostnad	4-5	62 755	0
Annen driftskostnad	6-7-8- 9-10	1 050 088	1 415 975
Sum kostnader		1 112 843	1 415 975
Driftsresultat		471 113	139 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	6	296
Sum finansinntekter		6	296
Annen finanskostnad	12	185 589	234 016
Sum finanskostnader		185 589	234 016
Netto finans		-185 583	-233 720
Ordinært resultat før skattekostnad		285 530	-94 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		285 530	-94 292
Årsresultat		285 530	-94 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		18 482	34 823
Kundefordringer		10 455	0
Andre fordringer	14	21 622	38 080
Sum fordringer		50 559	72 903
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Obos Banken		5	8 417
DNB		46 168	18 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 173	26 636
Sum omløpsmidler		96 732	99 539
SUM EIENDELER		10 550 671	10 553 478
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Innskutt egenkapital 27*100		2 700	2 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Resultat 2021		285 529	
Udekket tap	15	2 104 439	2 104 440
Sum opptjent egenkapital		-1 816 210	-2 101 740
Sum egenkapital		-1 816 210	-2 101 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Lån DNB	16	9 124 831	9 425 959
Borettsinnskudd	17	3 067 500	3 067 500
Sum annen langsiktig gjeld		12 192 331	12 493 459
Sum langsiktig gjeld		12 192 331	12 493 459
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 455	41 497
Leverandørgjeld		76 710	68 831
Skyldig forskuddstekke	18	19 750	13 695
Skyldig offentlige avgifter	18	7 755	7 755
Påløpte renter		17 050	15 568
Annen kortsiktig gjeld	19	0	14 412
Avsatt strømkostnad	19	17 838	0
Gjeld beboer Eiendomsskatt	19	24 992	0
Sum kortsiktig gjeld		174 550	161 758
Sum gjeld		12 366 881	12 655 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 550 671	10 553 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 454309

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ulf Ower
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 946 991 619
REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 583 956	1 555 403
Sum inntekter		1 583 956	1 555 403
Kostnader			
Lønnskostnad	4-5	62 755	0
Annen driftskostnad	6-7-8-9-1	1 050 088	1 415 975
Sum kostnader		1 112 843	1 415 975
Driftsresultat		471 113	139 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	6	296
Sum finansinntekter		6	296
Annen finanskostnad	12	185 589	234 016
Sum finanskostnader		185 589	234 016
Netto finans		-185 583	-233 720
Ordinært resultat før skattekostnad		285 530	-94 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		285 530	-94 292
Årsresultat		285 530	-94 292



Organisasjonsnr: 946 991 619
REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

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 18 482 34 823
Kundefordringer 10 455 0
Andre fordringer 14 21 622 38 080
Sum fordringer 50 559 72 903

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Obos Banken 5 8 417
DNB 46 168 18 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 46 173 26 636

Sum omløpsmidler 96 732 99 539

SUM EIENDELER 10 550 671 10 553 478

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Innskutt egenkapital 27*100 2 700 2 700
Resultat 2021 285 529
Udekket tap 15 2 104 439 2 104 440
Sum opptjent egenkapital -1 816 210 -2 101 740

Sum egenkapital -1 816 210 -2 101 740

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Lån DNB	16	9 124 831	9 425 959
Borettsinnskudd	17	3 067 500	3 067 500
Sum annen langsiktig gjeld		12 192 331	12 493 459
Sum langsiktig gjeld		12 192 331	12 493 459
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 455	41 497
Leverandørgjeld		76 710	68 831
Skyldig forskuddstekke	18	19 750	13 695
Skyldig offentlige avgifter	18	7 755	7 755
Påløpte renter		17 050	15 568
Annen kortsiktig gjeld	19	0	14 412
Avsatt strømkostnad	19	17 838	0
Gjeld beboer Eiendomsskatt	19	24 992	0
Sum kortsiktig gjeld		174 550	161 758
Sum gjeld		12 366 881	12 655 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 550 671	10 553 477



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



PROTOKOLL

FRA

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Borettslaget Reichweinsgate 1

(REGNSKAPSÅRET 2021)

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i Borettslaget Reichweinsgate 1, torsdag 19.05.2022, kl 18.00 hos forretningsfører, S & J Eiendomsforvaltning AS i Tullins gate 2, etasje 2 (kantinen).

Tilstede: 6 andelseiere møtte, 0 andelseiere møtte med fullmakt, altså 6 stemmer tilstede.
Forretningsfører var til stede ved Ulf Ower.

1. KONSTITUERING

A) Styreleder, Stig Rogstad, åpnet møtet, viste til den utsendte innkallingen og foreslo seg selv som møteleder.

Vedtak: Enstemmig

B) Opptelling av fremmøtte og fullmakter: 6 andelseiere møtte, og 0 fullmakter var representert.

Vedtak: Enstemmig

C) Valg av andelseier til å signere protokollen: Det ble foreslått at Carl – Henrik Thorsen skulle signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: Enstemmig

D) Møteleder gikk igjennom innkallingen og agendaen og foreslo denne som godkjent.

Vedtak: Enstemmig

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

A) Styrets årsrapport ble gjennomgått og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med kommentarer, som ble tilfredsstillende besvart av styret fortløpende. Årsregnskapet for 2021 med noter ble gjennomgått og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med kommentarer, som ble tilfredsstillende besvart av styret og forretningsfører fortløpende.



Styrets forslag til budsjett for 2022 ble også gjennomgått og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med kommentarer, som ble besvart av styret fortløpende.

Vedtak: Styrets årsberetning, årsregnskapet med balanse og noter, samt budsjettet for 2022 ble enstemmig vedtatt.
Styret informerte særskilt at det er innhentet ny vedlikeholdsrapport fra OPAK og at det må påregnes skifte av tak og vinduer i løpet av de nærmeste 1 – 5 årene.
Styret kommer nærmere tilbake på dette.

B) Styret foreslår at resultatet, som ble ett overskudd stort kr 285 529, disponeres ved overførsel resultat.

Vedtak: Enstemmig

3. GODTGJØRELSER

A) Styret foreslår at styrehonoraret stort kr 65 000. Styret fordeler selv honoraret innad i styret.

Vedtak: Enstemmig

B) Møteleder redegjorde for at det er vanlig å vedta revisor sitt honorar etter regning. Spesielt i de tilfeller hvor faktura fra revisor ikke foreligger på generalforsamlingstidspunktet. Dersom generalforsamlingen er misfornøyd med revisor er det normalt å velge ny revisor.

Vedtak: Enstemmig

4. FORSLAG FRA STYRET

A) Ingen

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

A) Valg av styreleder: Stig Rogstad stilte til gjenvalg for 2 nye år.

Vedtak: Enstemmig valgt

B) Valg av styremedlemmer: Anne Marie Ølstad stilte til gjenvalg for 2 nye år.

Vedtak: Enstemmig valgt.

Penneo Dokumentnøkkel: QYCM4-HYY58-7KKN6-JXTD7-EJAJA-H3004



C) Valg av vararepresentant: Morten Wasa stilte til gjenvalg for 1 år

Vedtak: Enstemmig valgt

Valg av vararepresentant: Carl – Henrik Thorsen stilte til valg for 1 år

Vedtak: Enstemmig valgt

Møtet ble deretter hevet klokken: 19.05

Oslo, 19.05.2022

Stig Rogstad
Møteleder

Carl – Henrik Thorsen
protokollvitne

Pennon Dokumenthåndter. O:\CMA-H\NYSS.7\KIN6-J\TID7-ELVA-H3004



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."

Stig Magne Rogstad

Møteleder

Serienummer: 9578-5997-4-350974

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-23 22:17:30 UTC



Carl-Henrik Thorsen

Protokollvitne

Serienummer: 9578-5999-4-2260353

IP: 193.75.xxx.xxx

2022-05-27 12:32:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0YCIWA-HWY5B-7KKW6-JXTD7-E1A1A-H3004

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



REICHWEINGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 946 991 619

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET 2021

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-62 220	-182 346	-922 969	-77 819
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	285 529	-94 293	398 632	383 358
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	338 460	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-301 128	-124 041	-315 084	-315 084
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-15 599	120 126	83 548	68 274
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-77 819	-62 220	-839 421	-9 545

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	96 732	99 538
Kortsiktig gjeld	-174 551	-161 758
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-77 819	-62 220



REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 946 991 619

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 577 196	1 538 796	1 597 721	1 757 493
Andre inntekter Eiendomsskatt	2	5 847	16 607	0	0
Annen Driftsinntekt	2	913			
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 583 956	1 555 403	1 597 721	1 757 493
DRIFTSKOSTNADER:					
Eiendomsskatt	2	0			
Personalkostnader	4	-7 755	0	-7 755	-9 165
Styrehonorar	5	-55 000	0	-55 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-2 625	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-56 650	-67 363	-55 000	-56 650
Konsulenthonorar	7	-5 000	-17 876	0	0
Drift og vedlikehold	8	-230 305	-706 899	-161 240	-232 000
Forsikringer		-190 110	-155 612	-174 120	-174 016
Kommunale avgifter	9	-295 831	-291 121	-293 490	-304 731
Energi/fyring		-158 243	-92 328	-110 000	-171 000
TV-anlegg/bredbånd		-25 548	-25 548	-27 000	-27 000
Porto		-1 856			
Andre driftskostnader	10	-76 170	-56 603	-114 864	-93 364
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 112 843	-1 415 975	-1 008 469	-1 143 926
DRIFTSRESULTAT		471 113	139 428	589 252	613 567
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6	296	0	0
Finanskostnader	12	-185 589	-234 016	-190 620	-230 209
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-185 583	-233 720	-190 620	-230 209
ÅRSRESULTAT		285 529	-94 293	398 632	383 358



REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 946 991 619

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13, 20	9 290 318	9 290 318
Tomt	20	1 163 621	1 163 621
SUM ANLEGGSMIDLER		10 453 939	10 453 939
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 482	34 823
Kundefordringer		10 455	0
Kortsiktige fordringer	14	21 622	38 080
OBOS-banken		5	8 417
DnB driftskonto		46 168	18 219
SUM OMLØPSMIDLER		96 732	99 539
SUM EIENDELER		10 550 671	10 553 478

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap pr 1/1-21	15	-2 104 439	-2 104 440
Resultat 2021		285 529	
SUM EGENKAPITAL		-1 816 210	-2 101 740

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 124 831	9 425 959
Borettsinnskudd	17	3 067 500	3 067 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 192 331	12 493 459

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		10 455	41 497
Leverandørgjeld		76 710	68 831
Skyldig forskuddstrekk	18	19 750	13 695
Skyldige offentlige avgifter	18	7 755	7 755



Påløpte renter	19	17 050	15 568
Annen kortsiktig gjeld	19	0	14 412
Avsetning strømkostnad	19	17 838	
Gjeld beboer E.Skatt	19	24 992	

SUM KORTSIKTIG GJELD **174 550** **161 758**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **10 550 671** **10 553 478**

Pantstillelse	20	14 574 600	14 574 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, ~~01.05~~ 2022

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har skattetrekkskonto i DnB. Ved inkurie ble innskudd i 2021 glemt overført til kontoen ved utbetaling av styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	-1 577 196
Eiendomsskatt Diff 2021	-5 848
Annen driftsinntekt	-913
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	-1 583 957

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

	0
	0

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	7 755

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: 5****STYREHONORAR**

Utbetalt 2021 55 000

SUM PERSONALKOSTNADER 55 000**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Kostnadsført revisjonshonorar 10 375

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Styrelederskolen 5 000

SUM KONSULENTHONORAR 5 000**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mycoteam Lekkasje loftsvindu 10 073

Hans Haugerud AS Stallbygning 12 061

Morten Låsservice ny sylinder 5 490

Mycoteam Soppinspeksjon 2021 15 113

Brodin Rens takrenner flekkmalt mm 65 938

Lysrør innkjøpt 110

Hans Haugerud AS tilbakeført kostnad fra 2020 iht til avtale styreleder -35 030

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD 73 753

Drift/vedlikehold bygninger 0

Drift/vedlikehold VVS 16 011

Drift/vedlikehold elektro 0

Drift/vedlikehold utvendig anlegg 54 264

Drift/vedlikehold brannsikring 86 278

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD 230 306

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt er utliknet mot andelseierne innbetalinger 0

Øvrige komm avgifter 295 831

SUM KOMMUNALE AVGIFTER 295 831**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer 50 203

Bank- og kortgebyr 5 967

Egenandel Forsikring 20 000

Beverting generalforsamling og dugnad 0

Div andre kostnader 0

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER 76 170

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	0
Renter av sparekonto i OBOS-banken avsluttet obos bank	6
Renter for mye innbet eiendomsskatt	0
Renter fra ny driftskonto i DnB	0
SUM FINANSINNEKTER	6

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS	0
Renter og gebyr på lån i DnB	185 270
Renter på leverandørgjeld	319
SUM FINANSKOSTNADER	185 589

NOTE: 13**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: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring på Oslo kommune, E-skatt år 2018, 19, 20 og 21	12 521
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2022)	9 101
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 622

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2022, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring vil skje i 2022.

NOTE: 15**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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DnB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2021 var 2,45% p.a.

Opprinnelig pr 01.01.21

9 550 000

Nedbetalt tidligere år

124 041

Nedbetalt i år

301 128

Saldo lån 31.12.21**9 124 831****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN pr 31/12-2021****9 124 831****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983

2 874 800

Opprinnelig 2013

192 700

SUM BORETTSINNSKUDD**3 067 500****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig forskuddstrekk, betalt i 2022

19 750

Skyldig arbeidsgiveravgift, betalt i 2022

7 755

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**27 505****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt strømkostnad betalt i 2022

17 838

Påløpt rente på lån ikke forfalt 31.12

17 050

Gjeld til beboer E-skatt 2018-2019-2020

24 992

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**59 880****NOTE: 20****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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7YMPN-QA5EE-X4QSK-28MEU-YQYBD-HSD8D



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-03 14:35:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7YMPN-QA5EE-X4QSK-28MEU-YQVBD-HSD8D

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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