



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 944 624 066  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RATHKESGATE 14 OSLO  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020             | 2019           |
|--|------|------------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                |
| Annen driftsinntekt                          |      | 587 588          | 500 020        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>587 588</b>   | <b>500 020</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                |
| Lønnskostnad                                 |      | 16 496           | 4 984          |
| Annen driftskostnad                          |      | 1 386 585        | 356 627        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 403 081</b> | <b>361 611</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-815 493</b>  | <b>138 409</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                |
| Annen renteinntekt                           |      | 8 979            | 10 020         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>8 979</b>     | <b>10 020</b>  |
| Annen finanskostnad                          |      | 9 747            |                |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>9 747</b>     | <b>0</b>       |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-768</b>      | <b>10 020</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-816 261</b>  | <b>148 429</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-816 261</b>  | <b>148 429</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-816 261</b>  | <b>148 429</b> |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>-816 261</b>  | <b>148 429</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                |
| Utbytte                                      |      | 0                | 0              |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -816 261         | 148 429        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-816 261</b>  | <b>148 429</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 7 437 574        | 7 437 574        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 7 437 574        | 7 437 574        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 7 437 574        | 7 437 574        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Andre fordringer                           |      | 14 060           | 73 931           |
| Sum fordringer                             |      | 14 060           | 73 931           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 220 018        | 505 545          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 220 018        | 505 545          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 234 078        | 579 476          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>8 671 652</b> | <b>8 017 050</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 5 500            | 5 500            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>5 500</b>     | <b>5 500</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                        |      | 4 924 916        | 5 741 178        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>4 924 916</b> | <b>5 741 178</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>4 930 416</b> | <b>5 746 678</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 1 487 589        |                  |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 2 201 894        | 2 201 894        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>3 689 483</b> | <b>2 201 894</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>3 689 483</b> | <b>2 201 894</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 155              |                  |
| Leverandørgjeld                          |      | 51 598           | 67 817           |
| Skyldige offentlige avgifter             |      |                  | 193              |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      |                  | 468              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>51 753</b>    | <b>68 478</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>3 741 236</b> | <b>2 270 372</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>8 671 652</b> | <b>8 017 050</b> |



## **Til andelseierne i Rathkesgate 14 Borettslaget**

### **Grunnet pågående Corona-pandemi, avholdes ordinært årsmøte 2021 digitalt.**

#### **Velkommen til digitalt årsmøte, onsdag 3.mars 2021**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rathkesgate 14 borettslag det kommende året.

#### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Rathkes gate 14 brl.  
avholdes 3-6 mars 2021 kl.18:00  
Sted: Vibbo.no og ved manuell deltagelse

---

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2019**  
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Husordensregler – Tap av systemnøkkel
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 1 år
  - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 09.02.2021  
Styret i Rathkesgate 14 Borettslaget

Mari Emamdost Myhre /s/      Bjarne Drageset Anmarkrud /s/      Pål Laache /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                           |                   |
|-------------|---------------------------|-------------------|
| Leder       | Mari Gaarden Myhre        | Rathkes Gate 14   |
| Styremedlem | Bjarne Drageset Anmarkrud | Rathkes Gate 14 B |
| Styremedlem | Pål Laache                | Rathkes Gate 14   |
| Varamedlem  | Tonje Halbjørhus          | Rathkes Gate 14   |
| Varamedlem  | Kristine Ullsfoss Torp    | Haldenveien 324   |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Rathkesgate 14 Borettslaget

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Rathkesgate 14 Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 944624066, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Rathkes Gate 14

Gårds- og bruksnummer :  
228      282

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Rathkesgate 14 Borettslaget har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styrets arbeid 2020, per 06.02.21.

Året 2020 ble det store rehabiliteringsåret for oss i Rathkes gate 14. Vi fikk pusset opp fasaden, satt opp nytt stakittgjærde i bakgården, laget ny trapp opp til terrasse-plattingen, beskåret busker og lagt bark i bedd, spylt hellene i bakgården, kjøpt inn nye blomsterkasser og malt det store portrommet.

I forhold til fasade-arbeidet har det dessverre blitt en del frem og tilbake i arbeidet til glassmester Leif Larsen AS. Arbeidet tilknyttet faktura til «fasade-rehabiliteringen» ble avsluttet første uken i februar 2021 og denne er i skrivende stund rett rundt hjørnet. Det gjenstår muligens ytterligere noe arbeid (5 glassruter) for glassmesteren, dette vil evt. faktureres på en egen faktura. Når faktura tilknyttet «fasade-rehabiliteringen» bli betalt vil styret tilbakeføre det overskytende beløpet tilbake til lånet.

Av uforutsette hendelser ble det oppdaget vannlekkasje fra takterrasse i oppgang A. Skaden ble utbedret og forsikringen dekte kostnadene.

Vi fikk i inn to saker i året 2020, disse ble tatt opp på styremøte 02.09.20.

1. Ønske om å redusere fellesutgiftene, noe som også stod på styrets agenda.

- Styret har sagt opp vår forretningsfører avtale med OBOS (ca. 74 000 kr/ året) gjeldene fra 01.01.21 med 6 måneders oppsigelsestid. Borettslaget har inngått ny avtale med Solibo AS. Avtalen med Solibo koster kr 44.700.
- Styret har vært i kontakt med Rene Trapper AS. Avtalen blir ikke endret da det viser seg at det er lite å spare på å redusere trappevask til x 1 i måneden.
- Styret har gjennomgått Tv- og internettavtalen vi har i Telia (tidligere GET) og anser gjeldene kontrakt som god.
- Styret har dessverre ikke rukket å reforhandle forsikring på bygg og fellesarealer igjennom Gjensidige eller innhentet tilbud fra andre aktører. Dette vil bli prioritert i 2021.
- Styret har innhentet kontrakt inngått med STOPP TAGGING AS (opprettet i 2004) og er i prosess med å granske utgifter i forhold til denne. Styret ønsker å drøfte med eiere ved en senere anledning i det kommende året 2021 om denne avtalen skal termineres.

2. Male trappeoppganger

- Styret har drøftet dette på styremøtet, vi avventer å behandle saken da styret ønsker at dette skal drøftes i felleskap med eiere i borettslaget.

Styret har innhentet tilbud fra Certego på bytte av systemnøkler og låser. Bakgrunnen for dette ønsket styret å drøfte med eiere på årsmøte 2021. Da årsmøte er digitalt utgår dette og saken avventer.

Bytte av navnelapper som skulle utføres høsten 2020 har blitt nedprioritert og vil bli gjort etter at de nye eierne overtar i februar 2021.

Styreleder har sendt mail til styreleder og styremedlem i Rathkes gate 12 ang. beskjæring av treet. Forespørsel har enda ikke blitt besvart, det er sendt ut puring i skrivende stund.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 587 588.  
Dette er kr 3 388 høyere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 403 081.  
Dette er kr 587 519 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettet på prosjekt.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 816 261 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 182 325 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 74 000 til drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 1 994. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rathkesgate 14 Borettslaget.

**Lån**

Rathkesgate 14 Borettslaget har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3,5 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rathkesgate 14 Oslo

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Rathkesgate 14 Oslo.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

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

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

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

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



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-18 15:55:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: NYG2-ASJKO-TA00I-AEPC4-PYUUG-IAZGG

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>



## BORETTSLAGET RATHKESGATE 14 OSLO ORG.NR. 944 624 066, KUNDENR. 5191

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

|                                      | Note | Regnskap<br>2020 | Regnskap<br>2019 | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>510 997</b>   | <b>362 569</b>   | <b>510 997</b>    | <b>1 182 325</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |      |                  |                  |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | -816 261         | 148 429          | -1 458 600        | -286 015         |
| Tillegg for nye langsiktige lån      | 14   | 1 500 000        | 0                | 0                 | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 14   | -12 411          | 0                | 0                 | -428 000         |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>671 328</b>   | <b>148 429</b>   | <b>-1 458 600</b> | <b>-714 015</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>1 182 325</b> | <b>510 998</b>   | <b>-947 603</b>   | <b>468 310</b>   |

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                                   |                  |                |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 1 234 078        | 579 476        |
| Kortsiktig gjeld                  | -51 753          | -68 478        |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>1 182 325</b> | <b>510 998</b> |



## BORETTSLAGET RATHKESGATE 14 OSLO ORG.NR. 944 624 066, KUNDENR. 5191

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019 | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                  |                   |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 587 388           | 500 020          | 584 000           | 569 000          |
| Andre inntekter                    | 3    | 200               | 0                | 0                 | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>587 588</b>    | <b>500 020</b>   | <b>584 000</b>    | <b>569 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                  |                   |                  |
| Personalkostnader                  | 4    | -1 496            | -4 984           | 0                 | -2 115           |
| Styrehonorar                       | 5    | -15 000           | 0                | 0                 | -15 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 339            | -8 244           | -7 000            | -7 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -73 760           | -71 680          | -74 200           | -40 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -2 664            | -4 613           | -4 000            | -4 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -1 038 242        | -34 014          | -1 628 500        | -74 000          |
| Forsikringer                       |      | -60 106           | -54 062          | -56 200           | -62 100          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -77 576           | -71 661          | -73 700           | -78 500          |
| Energi/fyring                      |      | -27 396           | -37 160          | -42 000           | -42 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -55 300           | -54 306          | -62 000           | -56 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -43 202           | -20 888          | -43 000           | -62 300          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 403 081</b> | <b>-361 611</b>  | <b>-1 990 600</b> | <b>-443 015</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-815 493</b>   | <b>138 409</b>   | <b>-1 406 600</b> | <b>125 985</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                  |                   |                  |
| Finansinntekter                    | 11   | 8 979             | 10 020           | 0                 | 9 000            |
| Finanskostnader                    | 12   | -9 747            | 0                | -52 000           | -21 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-768</b>       | <b>10 020</b>    | <b>-52 000</b>    | <b>-12 000</b>   |
| Ekstraordinære kostnader           |      | 0                 | 0                | 0                 | 0                |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-816 261</b>   | <b>148 429</b>   | <b>-1 458 600</b> | <b>113 985</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                  |                   |                  |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -816 261          | 0                |                   |                  |



**BORETTSLAGET RATHKESGATE 14 OSLO**  
**ORG.NR. 944 624 066, KUNDENR. 5191**

**BALANSE**

|                               | Note | 2020             | 2019             |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>              |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>          |      |                  |                  |
| Bygninger                     | 13   | 5 837 574        | 5 837 574        |
| Tomt                          |      | 1 600 000        | 1 600 000        |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>      |      | <b>7 437 574</b> | <b>7 437 574</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>           |      |                  |                  |
| Forskuddsførte kostnader      |      | 14 060           | 73 931           |
| Driftskonto OBOS-banken       |      | 914 258          | 201 250          |
| Sparekonto OBOS-banken        |      | 305 760          | 304 295          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>       |      | <b>1 234 078</b> | <b>579 476</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>          |      | <b>8 671 652</b> | <b>8 017 050</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>            |      |                  |                  |
| Innskutt egenkapital 11 * 500 |      | 5 500            | 5 500            |
| Opptjent egenkapital          |      | 4 924 916        | 5 741 178        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>        |      | <b>4 930 416</b> | <b>5 746 678</b> |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

|                             |    |                  |                  |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån     | 14 | 1 487 589        | 0                |
| Borettsinnskudd             | 15 | 1 503 364        | 1 503 364        |
| Annen langsiktig gjeld      | 16 | 698 530          | 698 530          |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b> |    | <b>3 689 483</b> | <b>2 201 894</b> |

**KORTSIKTIG GJELD**

|                              |  |               |               |
|------------------------------|--|---------------|---------------|
| Leverandørgjeld              |  | 51 598        | 67 817        |
| Skyldige offentlige avgifter |  | 0             | 193           |
| Påløpte renter               |  | 155           | 0             |
| Annen kortsiktig gjeld       |  | 0             | 468           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>  |  | <b>51 753</b> | <b>68 478</b> |

---

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |  | <b>8 671 652</b> | <b>8 017 050</b> |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

|               |    |           |           |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse | 17 | 3 701 894 | 1 503 364 |
| Garantiansvar |    | 0         | 0         |

Oslo, 09.02.2021

Styret i Borettslaget Rathkesgate 14 Oslo

Mari Gaarden Myhre /s/

Bjarne Drageset Anmarkrud /s/

Pål Laache /s/

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                      | 527 712        |
| Kabel-tv                             | 53 988         |
| Eiendomsskatt                        | 3 888          |
| Fryseboks                            | 1 800          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>587 388</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Nettinnbetalinger           | 200        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>200</b> |

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

|  |               |
|--|---------------|
| Arbeidsgiveravgift                                   | -2 115        |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3. termin, koronatiltak | 619           |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>                         | <b>-1 496</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 15 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 339.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 664        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-2 664</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -961 691          |
| Drift/vedlikehold VVS             | -3 232            |
| Drift/vedlikehold elektro         | -39 063           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -16 350           |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -5 625            |
| Kostnader dugnader                | -12 282           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-1 038 242</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Eiendomsskatt                 | -3 893         |
| Vann- og avløpsavgift         | -59 333        |
| Feieavgift                    | -2 388         |
| Renovasjonsavgift             | -11 962        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-77 576</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Container                        | -3 950         |
| Renhold ved firmaer              | -28 666        |
| Andre fremmede tjenester         | -6 425         |
| Trykksaker                       | -220           |
| Andre kontorkostnader            | -1 125         |
| Porto                            | -563           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 254         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-43 202</b> |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 101          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 1 465        |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 7 413        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>           | <b>8 979</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -9 747        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-9 747</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi     | 225 000          |
| Rehabilitering          |                  |
| Tilgang 1990            | 4 914 044        |
| Tilgang 2010, balkonger | 698 530          |
| <b>SUM BYGNINGER</b>    | <b>5 837 574</b> |

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.228/bnr.282

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

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,9 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2020    | -1 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 0          |
| Nedbetalt i år      | 12 411     |
|                     | -1 487 589 |

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 487 589**

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

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1987           | -660 000          |
| Tilleggsinnskudd           | -903 364          |
| Korrigerings               | 60 000            |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-1 503 364</b> |

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Innskudd balkonger                | -698 530        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-698 530</b> |

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 1 503 364        |
| Pantelån        | 1 487 589        |
| Balkonginnskudd | 698 530          |
| <b>TOTALT</b>   | <b>3 689 483</b> |

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

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Bygninger     | 5 837 574        |
| Tomt          | 1 600 000        |
| <b>TOTALT</b> | <b>7 437 574</b> |



## INNKOMNE FORSLAG

A)

«Tap av systemnøkkel må informeres styreleder så raskt som mulig da ny systemnøkkel må bestilles av styreleder.

Eiere er erstatningsansvarlig for tapt nøkkel og må dekke kostnaden selv.»

Tidligere har det ikke vært noen klar ordning for dette og borettslaget har dekket disse utgiftene. Styreleder ønsker at ansvaret tilfaller hver enkelt eier og at bestemmelsen evt. implementeres i «husordensreglene» hvis vedtatt på årsmøte 2021.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79526605. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Rathkesgate 14 Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



## Større vedlikehold og rehabilitering

|             |                                   |  |
|-------------|-----------------------------------|--|
| 2019-2020   | Fasaderehabilitering              |  |
| 2018        | Murearbeider                      | Reparasjon av mur i kjelleren  |
| 2017        | Høytrykkspyling av avløpssystemet |  |
| 2016        | Utbedringer av fasade/tak         | i forbindelse med lekkasje   |
| 2016        | Utskiftning av nedløpsrør.        |  |
| 2003 - 2004 | fukt i kjeller                    | Borettslaget har hatt problemer med fukt i kjelleren. Vinter 2003 ble det installert vifter for å få tørket kjelleren, i tillegg ble sommer 2003 gjort utbedringer om å tette grunnmuren. Iverksatte elektrosmose for å tørke mur i kjeller vinter/vår 2004. Dette har hjulpet på muren. |