



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 123
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 028 413	2 990 334
Sum inntekter		3 028 413	2 990 334
Kostnader			
Lønnskostnad		229 341	228 200
Annen driftskostnad		6 069 776	5 468 481
Sum kostnader		6 299 117	5 696 681
Driftsresultat		-3 270 704	-2 706 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 644	20 356
Sum finansinntekter		15 644	20 356
Annen finanskostnad		61 669	
Sum finanskostnader		61 669	0
Netto finans		-46 025	20 356
Resultat før skattekostnad		-3 316 729	-2 685 991
Årsresultat		-3 316 729	-2 685 991
Totalresultat		-3 316 729	-2 685 991
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 316 729	-2 685 991
Sum overføringer og disponeringer		-3 316 729	-2 685 991



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 177	127 811
Sum fordringer		100 177	127 811
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		365 026	1 650 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 026	1 650 203
Sum omløpsmidler		465 204	1 778 014
SUM EIENDELER		465 205	1 778 015

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 683 563
Udekket tap		1 633 166	
Sum opptjent egenkapital		-1 633 166	1 683 563
Sum egenkapital		-1 633 166	1 683 563
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 991 845	
Sum annen langsiktig gjeld		1 991 845	0
Sum langsiktig gjeld		1 991 845	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 674	
Leverandørgjeld		71 843	77 693
Annen kortsiktig gjeld		21 009	16 759
Sum kortsiktig gjeld		106 526	94 452
Sum gjeld		2 098 371	94 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		465 205	1 778 015



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564632

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 123
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 971 280 123
SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 028 413	2 990 334
Sum inntekter		3 028 413	2 990 334
Kostnader			
Lønnskostnad		229 341	228 200
Annen driftskostnad		6 069 776	5 468 481
Sum kostnader		6 299 117	5 696 681
Driftsresultat		-3 270 704	-2 706 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 644	20 356
Sum finansinntekter		15 644	20 356
Annen finanskostnad		61 669	
Sum finanskostnader		61 669	0
Netto finans		-46 025	20 356
Resultat før skattekostnad		-3 316 729	-2 685 991
Årsresultat		-3 316 729	-2 685 991
Totalresultat		-3 316 729	-2 685 991
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 316 729	-2 685 991
Sum overføringer og disponeringer		-3 316 729	-2 685 991



Organisasjonsnr: 971 280 123
SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende 1 1

Sum varige driftsmidler 1 1

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 1

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 100 177 127 811

Sum fordringer 100 177 127 811

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 365 026 1 650 203

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 365 026 1 650 203

Sum omløpsmidler 465 204 1 778 014

SUM EIENDELER 465 205 1 778 015

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 0 0

Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		1 683 563
Udekket tap	1 633 166	
Sum opptjent egenkapital	-1 633 166	1 683 563
Sum egenkapital	-1 633 166	1 683 563
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 991 845	
Sum annen langsiktig gjeld	1 991 845	0
Sum langsiktig gjeld	1 991 845	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 674	
Leverandørgjeld	71 843	77 693
Annen kortsiktig gjeld	21 009	16 759
Sum kortsiktig gjeld	106 526	94 452
Sum gjeld	2 098 371	94 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	465 205	1 778 015



Organisasjonsnr: 971 280 123
SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7074

Sameiet Rathkesgate 3 og 6



Velkommen til årsmøte i Sameiet Rathkesgate 3 og 6

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

Dato for årsmøtet:

13. juni 2024 kl. 18:00, Grunelokka skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Inngangsdører og diverse prosjekter
8. Ei-billading i garasjeanleggene
9. Fysiske årsmøter innenfor fristen
10. Kvalitetssjekk av malerarbeid mm 22
11. Dugnad
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Rathkesgate 3 og 6



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ulf Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport-7074 Sameiet Rathkesgate 3 og 6.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000



Sak 7

Inngangsdører og diverse prosjekter

Forslag fremmet av:

Line Mette Langfjæran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Få status på inngangsdør-prosjektet, som skulle vært gjennomført for lenge siden. Samtidig få status på vifteproblematikken i RG3 - det er et ekstremt undertrykk i leilighetene og det bråker.

Forslag til vedtak

Styret skal informere beboere på Vibbo eller via andre kanaler minimum 4 ganger i året på saker som er vedtatt på årsmøtet. Styret må også legge frem oversikt over tidsbruk på de forskjellige sakene om saker tar uforholdsmessig lang tid.

Sak 8

El-billading i garasjeanleggene

Forslag fremmet av:

Line Mette Langfjæran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Installere el-billadere i garasjeanleggene. Ikke tillatt å lade fra de vanlige laderne som er i kjelleren.

Forslag til vedtak

Styret innhenter pristilbud på el-billading og legger dette frem for årsmøtet i 2025.

Sak 9

Fysiske årsmøter innenfor fristen

Forslag fremmet av:

Line Mette Langfjæran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal være fysisk og styret må holde fristen som står i vedtektene.



Forslag til vedtak

Vedtak: Årsmøte skal avholdes fysisk.

Sak 10

Kvalitetssjekk av malerarbeid mm 22

Forslag fremmet av:

Dag Ringdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er blitt sprekker i dekket på verandaen min. Dette er en investering som er gjort for flere millioner. Jeg er misfornøyd med resultatet. Jeg er ikke gjort oppmerksom på at det er vært gjort noen befarings i 23.

Forslag til vedtak

OBOS som er innleid prosjektleder må gjøre en befarings. Alle som har klager på arbeid som er gjort ved deres leilighet får muligheten til å sende inn klager, og alle klager skal loggføres. Dette må så tas opp med entrepenør og alle klager som kan knyttes til garanti blir utbedret.

Sak 11

Dugnad

Forslag fremmet av:

Ann Christin Siggerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Føler ting forfaller når vi ikke gjennomfører felles dugnader.

Forslag til vedtak

Vi bør ha 2 dugnader i året. Feks tidlig mai og september

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Morten Michelsen
Jeg er løsningsorientert, lyttende og for ting gjort
- Tom Kvalvåagnes



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Kvalvågnes	Rathkes Gate 6
Styremedlem	Martine Kjos Bråthen	Rathkes Gate 6
Styremedlem	Joachim Siggerud	Rathkes Gate 3

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Rathkesgate 3 og 6

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet Rathkesgate 3 og 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280123, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 269

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Rathkesgate 3 og 6 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styrets arbeid med rutiner: Godkjenning av faktura. Oppdatering av leverandører/avtaler.

Ny avtale for vaktmestertjenester ved Rask og Ryddig AS var klart rimeligst og består av folk som kjenner våre bygninger fra før.

Det jobbes med å oppgradere kameraovervåkingen. Det må vurderes i et kost/nytte perspektiv, da det ikke har vært mange alvorlige hendelser. Kontinuerlig vakthold med f.eks skilt fra Securitas eller andre kan være en løsning, men my vurderes ut fra kostnad.

Lekkasjer i R3 og R6:

Gavl R3 mot øst be utbedret via lift og med fugetetting samt beslag. Dette har fungert bra og tettet lekkasjen mot soverom i 5.etg.

Lekkasje i tak bad 4.etg R3 er fortsatt et problem på tross flere runder med testing av årsak.

Pr. idag lekker det ikke uten at man kan si hvorfor. Man måforeta en ny runde lekkasjesøk hvis problemet kommer tilbake.

Det oppsto en lekkasje i R6 5.etg varmtvannsrør som sprank lekk nedstøpt i betong. Dette førte til skader i flere leiligheter nedover på stammen. Utbedring pågår.

Forebyggende lekkasjer i rør:

Det ble for noen år siden rensset og inspisert avløpsrør. De problemene vi nå ser er trykksatte rør. Anlegget nærmer seg nå 35 år. Man må vurdere om det er muligheter for å gjøre noe forebyggende ifht dette problemet. Styret vil sette fokus på dette i neste periode.

Fasaderehabilitering R3 og 6 ferdig.

Sommer 2023 ble man ferdig med de fleste arbeidene, og man fikk avsluttet dette med å tette gavl på R3 på høsten.

Det skal foretas en garantibefaring med 12.06.2024 og event. utbedring vil skje fortløpende.

Inngangspartiet på R6 gjenstår - vi har laget et tilbudsgrunnlag for dette og får inn pris og vil sette igang dette fortløpende med ny inngangsdør, reparasjon/utskifting av flis og maling av alu-rammer rundt vinduer.

Utskifting av vinduer og balkongdører vinter 2024:

Dette er gjennomført og avsluttet med bruk av Palmgren AS. Jobben med vinduer og leilighetsdører er søknadspliktig. Styreleder står gjennom sitt firma Streken Arkitekter AS som ansvarlig søker og prosjekterende for dette. Dette blir fakturert som normalt på slike jobber.

Da vi ikke var helt fornøyde med organiseringen av denne jobben, har vi innhentet andre tilbud på utskifting av leilighetsdørene som ligger under tilbudet fra Palmgren AS. Sameiets låneopptak var egentlig forbeholdt fasader og vinduer - men vi ser nå at vi kan få utskiftet leilighetsdørene også innenfor dette budsjettet.

**Inngangsdører R3 og 6:**

Det har vært stadige problemer med begge dørene. Noe skyldes innbruddsforsøk og røff bruk under arbeid med utskifting av vinduer. Har vært reparert ved behov. Reparasjon av calling R6 er bestilt.

Økonomi i oppgradringsprosjektet:

Vi har nå betalt for fasader og vinduer og balkongdører og har brukt 6,0 mill kr. av lånerammen på 9,0 mill kr. Utskifting av leilighetsdører vil koste ca. 1,0 mill kr. Dette er en nødvendig sikkerhetsmessig kostnad.

Styrets arbeid/kommunikasjon har i hovedsak pågått via mail og tlf - men det er gjennomført følgende styremøter:

August 2023 Oppstart med nye styremedlemmer.

Juni 2024 Dugnad og årsmøte.

Dugnader: Det gjennomføres dugnad 12.06.2024.

Rydding i fellesarealer: Spesielt i R6 men også i R3 er det tendenser til at hensatte ting hoper seg opp, styret har derfor brukt søppeltaxi til å få fjernet dette.

Det er en mer effektiv og kostnadsbesparende måte å bli kvitt avfallet på. Styret har innhentet tilbud på dette og fått meget gode priser på dette.

Videre arbeid:

Dørutskifting leiligheter.

Ferdigattest vinduer, balkongdører og leilighetsdører.

Inngangsparti R6 og dører R3.

Oppgradering hage R6

Oppgradering kamerasystem/overvåking.

Lekkasjesøk.

Forebygge lekkasjer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenthonorar (OBOS Prosjekt) og drift og vedlikehold (Norske Fasader AS).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 358 678.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rathkesgate 3 og 6.

Lån

Sameiet Rathkesgate 3 og 6 har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Rathkesgate 3 og 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rathkesgate 3 og 6 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport 2023 Sameiet Rathkesgate 3 og 6.pdf



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>.

Oslo, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6 ORG.NR. 971 280 123, KUNDENR. 7074

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 028 413	2 990 334	3 065 000	3 304 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 028 413	2 990 334	3 065 000	3 304 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 341	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-8 750	-8 375	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-1 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-118 325	-113 758	-116 000	-123 000
Konsulenthonorar	6	-338 086	-268 171	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-3 800 092	-3 360 940	-200 000	-200 000
Forsikringer		-319 560	-290 564	-310 000	-343 000
Kommunale avgifter	8	-601 859	-508 038	-580 000	-666 000
Energi/fyring		-280 503	-379 454	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-350 210	-294 008	-310 000	-325 000
Andre driftskostnader	9	-252 392	-245 174	-230 000	-240 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 299 117	-5 696 681	-2 341 200	-2 492 200
DRIFTSRESULTAT		-3 270 704	-2 706 347	723 800	811 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 644	20 356	0	0
Finanskostnader	11	-61 669	0	-270 000	-409 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 025	20 356	-270 000	-409 000
ÅRSRESULTAT		-3 316 729	-2 685 991	453 800	402 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 683 563	-2 685 991		
Udekket tap		-1 633 166	0		



SAMEIET RATHKESGATE 3 OG 6 ORG.NR. 971 280 123, KUNDENR. 7074

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 123	44 853
Forskuddsbetalte kostnader		92 054	82 958
Driftskonto OBOS-banken		324 904	620 826
Sparekonto OBOS-banken		40 122	1 029 377
SUM OMLØPSMIDLER		465 204	1 778 014
SUM EIENDELER		465 205	1 778 015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 683 563
Udekket tap	13	-1 633 166	0
SUM EGENKAPITAL		-1 633 166	1 683 563
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 991 845	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 991 845	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 009	16 794
Leverandørgjeld		71 843	77 693
Påløpte renter		12 215	0
Påløpte avdrag		1 459	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 526	94 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		465 205	1 778 015
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 07.05.2024

Styret i Sameiet Rathkesgate 3 Og 6

Tom Kvalvågnes /s/

Martine Kjos Bråthen /s/

Joachim Siggerud /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 666 355
Kabel-tv	253 704
Garasje	103 554
Strøm elbil	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 028 413

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 341
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 341

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-284 128
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 458
Nordisk Energikontroll AS	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	-338 086

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norske Fasader AS	-3 621 724
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 621 724
Drift/vedlikehold bygninger	-81 811
Drift/vedlikehold VVS	-5 534
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 779
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 282
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 808
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 154
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 800 092

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-331 631
Renovasjonsavgift	-270 228
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-601 859

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 600
Lyspærer og sikringer	-1 021
Vaktmestertjenester	-102 179
Renhold ved firmaer	-124 368
Gressklipping	-10 541
Andre fremmede tjenester	-1 298
Trykksaker	-16



Andre kontorkostnader	-1 865
Telefon, annet	-147
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-3 217
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-252 392

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 378
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 745
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 521
SUM FINANSINNTEKTER	15 644

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 669
SUM FINANSKOSTNADER	-61 669

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera		
Tilgang 2018	66 450	
Avskrevet tidligere	-66 449	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-2 000 000

Nedbetalt i år

8 155

-1 991 845**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 991 845**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602882. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014	Utskifting av 2 heiser
2013 - 2013	Utskifting av garasjeporter



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 7074 Selskapsnavn: Sameiet Rathkesgate 3 og 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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