



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 398 340
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL
Forretningsadresse: v/Runar Pettersen
Rathkes gate 16B
0558 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 493 817	1 505 557
Sum inntekter		1 493 817	1 505 557
Kostnader			
Lønnskostnad		36 713	108 958
Annen driftskostnad		1 025 656	836 340
Sum kostnader		1 062 368	945 298
Driftsresultat		431 449	560 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		198	17 809
Sum finansinntekter		198	17 809
Annen finanskostnad		64 469	80 565
Sum finanskostnader		64 469	80 565
Netto finans		-64 271	-62 756
Ordinært resultat før skattekostnad		367 178	497 503
Ordinært resultat etter skattekostnad		367 178	497 503
Årsresultat		367 178	497 503
Totalresultat		367 178	497 503
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 178	497 503
Sum overføringer og disponeringer		367 178	497 503



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 542 900	13 542 900
Sum varige driftsmidler		13 542 900	13 542 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 542 900	13 542 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 089	
Andre fordringer		20 959	22 592
Sum fordringer		27 048	22 592
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		672 104	478 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		672 104	478 737
Sum omløpsmidler		699 152	501 329
SUM EIENDELER		14 242 052	14 044 229

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 742 332	5 375 154
Sum opptjent egenkapital		5 742 332	5 375 154
Sum egenkapital		5 744 732	5 377 554
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 140 802	3 313 406
Øvrig langsiktig gjeld		5 282 000	5 282 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 422 802	8 595 406
Sum langsiktig gjeld		8 422 802	8 595 406
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		370	359
Leverandørgjeld		47 916	29 679
Skyldige offentlige avgifter		8 658	2 734
Annen kortsiktig gjeld		17 574	38 496
Sum kortsiktig gjeld		74 518	71 269
Sum gjeld		8 497 320	8 666 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 242 052	14 044 229



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 314506

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 398 340
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL
Forretningsadresse: v/Runar Pettersen
Rathkes gate 16B
0558 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 02.06.2022



Organisasjonsnr: 962 398 340
BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 493 817	1 505 557
Sum inntekter		1 493 817	1 505 557
Kostnader			
Lønnskostnad		36 713	108 958
Annen driftskostnad		1 025 656	836 340
Sum kostnader		1 062 368	945 298
Driftsresultat		431 449	560 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		198	17 809
Sum finansinntekter		198	17 809
Annen finanskostnad		64 469	80 565
Sum finanskostnader		64 469	80 565
Netto finans		-64 271	-62 756
Ordinært resultat før skattekostnad		367 178	497 503
Ordinært resultat etter skattekostnad		367 178	497 503
Årsresultat		367 178	497 503
Totalresultat		367 178	497 503
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 178	497 503
Sum overføringer og disponeringer		367 178	497 503



Organisasjonsnr: 962 398 340
BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		13 542 900	13 542 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 542 900	13 542 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 089	
Andre fordringer		20 959	22 592
Sum fordringer		27 048	22 592
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		672 104	478 737
Sum omløpsmidler		699 152	501 329
SUM EIENDELER		14 242 052	14 044 229
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	5 742 332	5 375 154
Sum opptjent egenkapital	5 742 332	5 375 154
Sum egenkapital	5 744 732	5 377 554
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 140 802	3 313 406
Øvrig langsiktig gjeld	5 282 000	5 282 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 422 802	8 595 406
Sum langsiktig gjeld	8 422 802	8 595 406
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	370	359
Leverandørgjeld	47 916	29 679
Skyldige offentlige avgifter	8 658	2 734
Annen kortsiktig gjeld	17 574	38 496
Sum kortsiktig gjeld	74 518	71 269
Sum gjeld	8 497 320	8 666 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 242 052	14 044 229



Organisasjonsnr: 962 398 340
BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

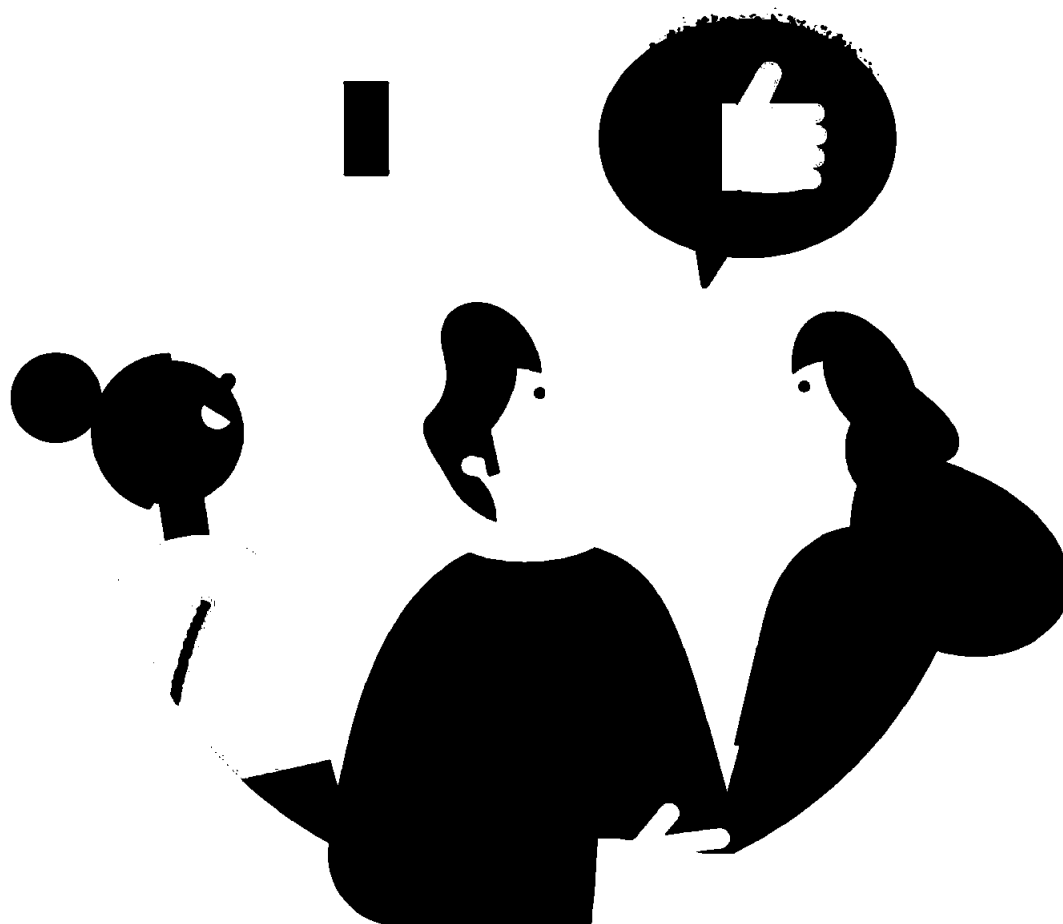
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022
1269 Rathkesgate 16 Brl A/L



BESKYTTET



Til andelseierne i Rathkesgate 16 Brl A/L

Velkommen til generalforsamling, mandag 25. april 2022 kl. 19.00 på loftet i borettslaget.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rathkesgate 16 Brl A/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rathkesgate 16 Brl A/L
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 19.00 på felles loft i borettslaget.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret, det totale beløpet for godtgjørelser økes fra 30 000 til 40 000. Godtgjørelsen har vært uendret i 10 år. I tillegg vil varamedlemmer som deltar på styremøtene få en godtgjørelse på 300 kroner per oppmøte. Det forslås indeksregulering hvert 4. år heretter.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag til generalforsamlingen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 24.03.2022
Styret i Rathkesgate 16 Brl A/L

Runar Pettersen /s/ Eliza-Mari Almazol Hansen /s/ Stian Brinch Skaara /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Runar Pettersen	Rathkesgate 16 B
Styremedlem	Eliza-Mari Almazol Hansen	Rathkes Gate 16 A
Styremedlem	Stian Brinch Skaara	Rathkes Gate 16 D
Varamedlem	Lars Mortensen	Rathkes Gate 16 D

Valgkomiteen

Maren Lier	Rathkes Gate 16 D
Arne Kristian Skulberg	Rathkes Gate 16 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Rathkesgate 16 Brl A/L

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Rathkesgate 16 Brl A/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 962398340, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Rathkesgate 16 A,b,c,d

Gårds- og bruksnummer:
228 284

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.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Det ble på generalforsamlingen og beboermøte 22. april 2021 bestemt å innkalle til ekstraordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt 26. mai på grunn av at en rekke beboere ønsket at styret skulle omformulere setningen som gikk på saken hvor styret avdekket uregelmessigheter på uttak av varer fra en jerhandler. På den ekstraordinære generalforsamlingen ble saken omskrevet til å gjelde en personalsak.

Det har vært rotte/skadedyrbekjempelse i en kjelleretasje til en leilighet i 2020 og bekjempelsen ble avsluttet våren 2021.

Det har vært skadedyrbekjempelse av maur i næringslokalet i 1 etasjen. Det har vært skadedyrbekjempelse av veps på felles takterrasse samt diverse plasser i forbindelse med tak og vinduer i lofts delen til gården.

Det har blitt byttet vinduer to leiligheter som veder mot bakgården på grunn av råte, punkterte vinduer og generelt meget dårlig tilstand på de gamle vinduene.

Vårdugnaden ble avholdt over to dager, tirsdag 27. april og onsdag 28. april. Som vanlig hadde vi en kontainer for å kaste borettslaget avfall samt beboerne sitt avfall.

To leiligheter ble solgt i 2021 og fikk nye eiere. Dette var en leilighet i C oppgangen 4 etasje (andel 20) og en leilighet i C oppgangen 3 etasje (andel 19).

Det ble avholdt sommerfest og høstdugnad samt juletretenning som er en tradisjon for borettslaget.

Det har ikke blitt utført større vedlikeholdsarbeid i 2021. Borettslaget har ellers god økonomi for tiden.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 493 817. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon grunnet tomme leieforhold.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 062 368. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte strømkostnader og høyere utgifter knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 431 449 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 624 634 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 131 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt til kr 156 319. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rathkesgate 16 Brl A/L.

Lån

Rathkesgate 16 Brl A/L har ett 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på en økning på kr. 24 pr enhet for tv-anlegg og 3% økning i leie for lokale til Netting AS fra 01.02.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rathkesg 16 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Rathkesg 16 AL.

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 Årsrapport. 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: 4142L-W3P1Y-E2A4Z-D0W14-HPZ37-MVB7H



BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL ORG.NR. 962 398 340, KUNDENR. 1269

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	430 060	95 713	430 060	624 634
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	367 178	497 503	607 765	462 376
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-172 604	-163 156	-173 000	-174 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	194 574	334 347	434 765	288 376
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	624 634	430 060	864 825	913 010
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	699 152	501 329		
Kortsiktig gjeld	-74 518	-71 269		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	624 634	430 060		

BESKYTTET



BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL
ORG.NR. 962 398 340, KUNDENR. 1269

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 481 746	1 487 996	1 515 000	1 519 000
Andre inntekter	3	12 071	17 561	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 493 817	1 505 557	1 515 000	1 519 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 713	-78 958	-9 730	-4 800
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-9 665	-8 206	-3 500	-10 000
Andre honorarer		-18 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-58 255	-56 725	-58 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-21 303	-16 138	-12 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-228 424	-114 954	-80 000	-131 000
Forsikringer		-136 747	-157 877	-162 605	-156 319
Kommunale avgifter	9	-244 669	-238 515	-237 900	-253 130
Energi/fyring		-145 121	-70 510	-109 000	-146 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 940	-78 555	-80 000	-83 000
Andre driftskostnader	10	-83 532	-94 860	-59 500	-91 375
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 062 368	-945 298	-842 235	-990 624
DRIFTSRESULTAT		431 449	560 259	672 765	528 376
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	198	17 809	0	0
Finanskostnader	12	-64 469	-80 565	-65 000	-66 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 271	-62 756	-65 000	-66 000
ÅRSRESULTAT		367 178	497 503	607 765	462 376
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		367 178	497 503		

BESKYTTET



BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL
ORG.NR. 962 398 340, KUNDENR. 1269

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 592 900	12 592 900
Tomt		950 000	950 000
SUM ANLEGGSMIDLER		13 542 900	13 542 900
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		243	144
Kundefordringer		6 089	0
Forskuddsbetalte kostnader		20 716	19 985
Andre kortsiktige fordringer		0	2 463
Driftskonto OBOS-banken		665 078	476 623
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 120	1 209
Sparekonto OBOS-banken		907	905
SUM OMLØPSMIDLER		699 152	501 329
SUM EIENDELER		14 242 052	14 044 229
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		5 742 332	5 375 154
SUM EGENKAPITAL		5 744 732	5 377 554
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 140 802	3 313 406
Borettsinnskudd	15	5 282 000	5 282 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 422 802	8 595 406
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 574	32 305
Leverandørgjeld		47 916	29 679
Skyldige offentlige avgifter	16	8 658	2 734
Påløpte renter		370	359
Annent kortsiktig gjeld		0	6 191
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 518	71 269

BESKYTTET



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 242 052	14 044 229
Pantstillelse	17	9 435 700	9 435 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022

Styret i Borettslaget Rathkesg 16 AL

Runar Pettersen /s/

Eliza-mari Almazol Hansen /s/

Stian Brinch Skaara /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 277 076
Forretningslokale	164 604
TV-anlegg	73 152
Eiendomsskatt	5 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 520 812

BESKYTTET

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-26 736
Refusjon felleskostnad	-12 330
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 481 746

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bolig, forkjøpsrett	11 990
Regnskapskorrigeringer	3
Rest lønn 2020	78
SUM ANDRE INNTEKTER	12 071

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 771
Yrkesskadeforsikring	59
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 713

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 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 665.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 803
SUM KONSULENTHONORAR	-21 303

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tore Storesuind, utskifting vindu	-112 500
Drift/vedlikehold bygninger	-51 699
Drift/vedlikehold VVS	-6 785
Drift/vedlikehold elektro	-37 817
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 422
Egenandel forsikring	-6 678
Kostnader dugnader	-524
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-228 424

BESKYTTET



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 988
Vann- og avløpsavgift	-149 046
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-84 505
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 669

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 385
Driftsmateriell	-13 922
Renhold ved firmaer	-52 108
Trykksaker	-1 849
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-2 040
Bank- og kortgebyr	-2 752
Velferdskostnader	-3 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 532

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	196
SUM FINANSINTEKTER	198

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-64 469
SUM FINANSKOSTNADER	-64 469

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	755 907
Rehabilitering	11 836 993
SUM BYGNINGER	12 592 900

Gnr.228/bnr.284

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**

BESKYTTET



OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	686 594
Nedbetalt i år	172 604
	<u>-3 140 802</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 140 802

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 282 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 282 000

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 120
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 658

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 282 000
Pantelån	3 140 802
TOTALT	8 422 802

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 592 900
Tomt	950 000
TOTALT	13 542 900

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Runar Pettersen (gjenvalg)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Stian Brinck Hansen (gjenvalg)

Lars Mortensen (gjenvalg, men ny possisjon)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Eliza Hansen

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Erik Hannemann (gjenvalg)

2. Ainta Brun (ny)

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Maren Lier

Arne Kristian Skulberg

I valgkomiteen for Rathkesgate 16 BrI A/L

Maren Lier /s/
Arne Kristian Skulberg /s/

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser, men henviser til Oslo Kommune sin ordning for beboerparkering, sone D.

Nøkler/skilt

Nøkler borettslagets fellesarealer kan etter rekvisisjon fra styreleder kjøpes hos Oslo Lås og Nøkkelfix i Jens Bjelkesgate. Skilt til ringeklokke og postkasse må den enkelte andelseier ordne selv.

Andre tjenester

Trappevask utføres to ganger per måned og felles loft vaskes en gang per måned etter avtale med Aurora renhold. Borettslaget har ordning for å fjerne tagging via firma Reintek AS. Hver beboer må sende SMS eller epost til Reintek for å melde inn tagging. Normalt blir taggingen fjernet i løpet av 48 timer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3215236. 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 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 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 slukkeutstyr 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rathkesgate 16 Brl A/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



1269 Rathkesgate 16 Brl A/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET



**Ordinær Generalforsamling
Rathkesgate 16 Brt A/L**

Oslo, 25. april 2022

Til stede:

Sørbø
Skaare
Robin
Fredheim Herstad
Mortensen
Skaane
Hanneman
Folkvord
Pettersen
Almazol Hansen
Bruun

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder:

Runar Pettersen

B) Godkjenning av de stemmeberettigede:

Godkjent

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Føring av protokoll: Eliza A. Hansen

Protokollvitne: Magnhild Folkvord

D) Godkjenning av møteinnkallingen:

Godkjent

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

A) Gjennomgang av årsrapport og regnskap for 2021

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital:

Godkjent

3. GODTGJØRELSER

A) Styret, det totale beløpet for godtgjørelser økes fra 30 000 til 40 000.

Godtgjørelsen har vært uendret i 10 år. I tillegg vil varamedlemmer som deltar på styremøtene få en godtgjørelse på 300 kroner per oppmøte. Det forslås indeksregulering hvert 4. år heretter.

■



4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag til generalforsamlingen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år:

Runar Pettersen

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:

Stian Brinck Skaare (gjønvalg)

Lars Mortensen (gjønvalg, men ny possisjon)

C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

1. Erik Hannemann (gjønvalg)

2. Anita Brun (ny)

D) Valg av valgkomité for 1 år

Maren Lier

Arne Kristian Skulberg

Protokollfører
Eliza-Mari Almazol Hansen

Protokollvitne
Magnhild Folkvord