



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 813 547  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RATHKESGATE 10  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 04.05.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		481 320	577 277
<b>Sum inntekter</b>		<b>481 320</b>	<b>577 277</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		288 176	375 888
<b>Sum kostnader</b>		<b>310 996</b>	<b>398 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>170 324</b>	<b>178 569</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 047	6 146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 047</b>	<b>6 146</b>
Annen finanskostnad		88 222	95 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 222</b>	<b>95 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-81 175</b>	<b>-89 041</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 149</b>	<b>89 528</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>89 149</b>	<b>89 528</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 149</b>	<b>89 528</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 149</b>	<b>89 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 149	89 528
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 149</b>	<b>89 528</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			8 730
Andre fordringer		14 314	67
Sum fordringer		14 314	8 797
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		345 209	282 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 209	282 485
Sum omløpsmidler		359 523	291 282
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>359 523</b>	<b>291 282</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 969 141	2 058 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 969 141</b>	<b>-2 058 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 969 141</b>	<b>-2 058 289</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 281 881	2 329 020
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 281 881</b>	<b>2 329 020</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 281 881</b>	<b>2 329 020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 710	484
Leverandørgjeld		23 199	3 819
Annen kortsiktig gjeld		11 874	16 249
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 783</b>	<b>20 552</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 328 664</b>	<b>2 349 572</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>359 523</b>	<b>291 282</b>



## **Til seksjonseierne i Rathkesgate 10 Sameiet**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 20. mars 2018 kl. 17.30 hos Steffen Skjelstad.  
Adresse: Rathkes Gate 10, 0558 Oslo, tredje etasje, leilighet H0302.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. 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 Rathkesgt. 10 Sameiet 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. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Rathkesgate 10 Sameiet  
avholdes tirsdag 20. mars 2018 kl. 17.30 hos Steffen Skjelstad.  
Adresse: Rathkes Gate 10, 0558 Oslo, tredje etasje, leilighet H0302.**

---

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2017**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ikke meldt noen forslag til saker til årsmøtet 2018.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 20.02.2018  
Styret i Rathkesgt. 10 Sameiet

Torild Scholz Rosenvinge /S/    Lorentz Celo /S/    Steffen Skjelstad /S/



## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>		<b>Valgt</b>
Leder	Torild Scholz Rosenvinge	2016-2018
Styremedlem	Lorentz Celø	2016-2018
Styremedlem	Steffen Skjelstad	2017-2019
Varamedlem	Claus Thorbjørnsen	2017-2018

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

### Generelle opplysninger om Rathkesgate 10 Sameiet

Sameiet består av 16 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 98 7813 547. Sameiet ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med adresse Rathkes Gate 10 og gårdsnummer 228 og bruksnummer 278.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Rathkesgate 10 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. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 2017

Styret har også i 2017 hatt fokus på å drifte sameiet på en nøktern måte for å holde felleskostnadene så lave som mulig. Styret har gjennomført 2 styremøter i valgperioden. I tillegg til løpende kommunikasjon på e-post og telefon.

Det har vært gjennomført 2 dugnader i sameiet, en på våren og en på høsten. Det er fortsatt et problem at enkelte setter fra seg møbler og annet i fellesområdene som må fjernes under dugnadene. På begge dugnadene har man i tillegg rengjort fellesområdene innendørs og feiet bakgård og portrom.

Styret drifter gården i forhold til enkelt vedlikehold som utskifting av lyspærer, organisering av trappevask, administrering av ordningen «Stopp tagging» og løpende reparasjoner.

Styret har i løpet av året forsøkt å holde beboerlisten oppdatert mht. kontaktinfo til alle eiere og beboere. Vi håper at alle er flinke til å bidra til å fortsatt holde denne oppdatert. Dette er særlig viktig hvis det oppstår en krisesituasjon!

Det er til stadighet utfordringer knyttet til ordningen med trappevask på dugnad. Dersom trappevask skal settes bort til profesjonelle, vil dette medføre økte felleskostnader. Styret har derfor videreført fortsatt trappevask på dugnad i 2017. Vi håper alle kan bidra til å følge opp ordningen, slik at det blir enda triveligere å bo i gården vår.

Hilsen Torild Rosenvinge  
Styreleder i Sameiet Rathkesgate 10.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 481 320 i henhold til budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 310 996.

Dette er ca. kr 21 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak generelt lavere kostnader til drift og vedlikehold enn antatt i budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 89 149 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 312 740 som holder et tilfredsstillende nivå for et sameie av slik størrelse.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinært vedlikehold av gården.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2018 forventes økt med rundt kr 1 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rathkesgate 10.

### Lån

Sameiet Rathkesgate 10 har lån i OBOS med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

### 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 2018.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.18.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rathkesgate 10

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Sameiet Rathkesgate 10s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 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 konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (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 sameiets 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Uttalelse om øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

##### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 27. februar 2018  
BDO AS

Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	481 320	482 280	481 000	506 000
Andre inntekter		0	94 997	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>481 320</b>	<b>577 277</b>	<b>481 000</b>	<b>506 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-4 775	-4 681	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-73 638	-71 683	-74 000	-75 668
Konsulenthonorar	6	-200	-2 720	-4 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-16 971	-104 680	-32 000	-39 000
Forsikringer		-44 979	-44 584	-46 000	-47 000
Kommunale avgifter	8	-77 988	-77 988	-78 000	-83 500
Energi/fyring		-10 437	-14 178	-15 000	-15 000
Kabel-/TV-anlegg		-54 672	-49 359	-48 000	-61 000
Andre driftskostnader	9	-4 518	-6 015	-6 500	-7 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-310 996</b>	<b>-398 708</b>	<b>-332 320</b>	<b>-362 488</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>170 324</b>	<b>178 569</b>	<b>148 680</b>	<b>143 512</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 047	6 146	0	0
Finanskostnader	11	-88 222	-95 187	-94 000	-94 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-81 175</b>	<b>-89 041</b>	<b>-94 000</b>	<b>-94 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>89 149</b>	<b>89 528</b>	<b>54 680</b>	<b>49 512</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		89 148	59 528		



11

Rathkesgate 10 Sameiet

**BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70	67
Kundefordringer		0	8 730
Kortsiktige fordringer	12	14 244	0
Driftskonto OBOS-banken		345 209	282 485
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>359 523</b>	<b>291 282</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>359 523</b>	<b>291 282</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 969 141	-2 058 289
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 969 141</b>	<b>-2 058 289</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 281 881	2 329 020
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 281 881</b>	<b>2 329 020</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 874	16 249
Leverandørgjeld		23 199	3 819
Påløpte renter		7 615	484
Påløpte avdrag		4 095	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>46 783</b>	<b>20 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>359 523</b>	<b>291 282</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2018  
Styret i Rathkesgt. 10 Sameiet

Torild Scholz Rosenvinge /S/    Lorentz Celo /S/    Steffen Skjelstad /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	433 320
TV Bredbånd	48 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>481 320</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 775.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-200
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-200</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 412
Drift/vedlikehold elektro	-3 268
Kostnader dugnad	-291
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-16 971</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-50 961
Renovasjonsavgift	-27 027
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-77 988</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 391
Trykksaker	-382
Porto	-507
Bankgebyr	-2 237
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-4 518</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	438
Kundeutbytte Gjensidige	6 359
Andre renteinntekter	250
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 047</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken, renter lån	-87 672
OBOS-banken, termingebyr lån	-550
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-88 222</b>

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Get, forskuddsregistrert 1.kv. 2018 14 244

**SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER 14 244**

Forskuddsregistrerte fakturaer gjelder 2018 med motpost i leverandørgjeld.

Kostnadsføring og utbetaling foretas i 2018.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 3,80 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2009 -3 500 000

Nedbetalt tidligere 1 170 980

Nedbetalt i år 47 139

-2 281 881

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -2 281 881**

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Honorar til det sittende styret for perioden 2017/2018 foreslås satt til kr 20 000 i henhold til budsjett 2018.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ikke meldt noen forslag til saker til årsmøtet 2018.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**



## Orientering om sameiets drift

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79423644. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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.

### Brannsikringsutstyr

I følge 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2016 Oppussing av oppgangene høsten 2016.
- 2009 - 2010 Sameiet ble pålagt å sikre fasade fra Plan- og bygningsetaten. Som følge av dette ble det gjennomført full rehabilitering av gården med OBOS Prosjekt som byggeleder. Dette ble finansiert med låneopptak på 3,5 millioner.  
Fasaderehabiliteringen viste seg å koste ca 2,5 millioner, det overskytende lånebeløpet ble nedbetalt ekstraordinært.