



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ulf Ower
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 446 516	1 583 956
Sum inntekter		17 446 516	1 583 956
Kostnader			
Lønnskostnad	4-5	74 165	62 755
Annen driftskostnad	6-7-8- 9-10	1 148 404	1 050 088
Sum kostnader		1 222 569	1 112 843
Driftsresultat		16 223 947	471 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	5 325	6
Sum finansinntekter		5 325	6
Annen finanskostnad	12	278 744	185 589
Sum finanskostnader		278 744	185 589
Netto finans		-273 419	-185 583
Ordinært resultat før skattekostnad		15 950 528	285 530
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 950 528	285 530
Årsresultat		15 950 528	285 530



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 453 939	10 453 939
Sum varige driftsmidler		10 453 939	10 453 939
Sum anleggsmidler		10 453 939	10 453 939
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	18 482
Kundefordringer		413	10 455
Andre fordringer	13	56 278	21 622
Sum fordringer		56 691	50 559
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Obos Banken		5	5
DNB		35 091	46 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 096	46 173
Sum omløpsmidler		91 787	96 732
SUM EIENDELER		10 545 726	10 550 671
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Innskutt egenkapital 27*100		2 700	2 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Resultat 2022		248 663	285 529
Udekket tap	14	1 818 910	2 104 439
Sum opptjent egenkapital		-1 567 547	-1 816 210
Sum egenkapital		-1 567 547	-1 816 210
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Lån DNB	16	8 853 836	9 124 831
Borettsinnskudd	17	3 067 500	3 067 500
Sum annen langsiktig gjeld		11 921 336	12 192 331
Sum langsiktig gjeld		11 921 336	12 192 331
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 981	10 455
Leverandørgjeld		119 444	76 710
Skyldig forskuddstekke	18	0	19 750
Skyldig offentlige avgifter	18	0	7 755
Påløpte renter		33 402	17 050
Annen kortsiktig gjeld	19	162	0
Avsatt strømkostnad	19	2 948	17 838
Gjeld beboer Eiendomsskatt	19	0	24 992
Sum kortsiktig gjeld		191 937	174 550
Sum gjeld		12 113 273	12 366 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 545 726	10 550 671



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 402596

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ulf Ower
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.05.2023



Organisasjonsnr: 946 991 619
REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 446 516	1 583 956
Sum inntekter		17 446 516	1 583 956
Kostnader			
Lønnskostnad	4-5	74 165	62 755
Annen driftskostnad	6-7-8-9-1	1 148 404	1 050 088
Sum kostnader		1 222 569	1 112 843
Driftsresultat		16 223 947	471 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	11	5 325	6
Sum finansinntekter		5 325	6
Annen finanskostnad	12	278 744	185 589
Sum finanskostnader		278 744	185 589
Netto finans		-273 419	-185 583
Ordinært resultat før skattekostnad		15 950 528	285 530
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 950 528	285 530
Årsresultat		15 950 528	285 530



Lån DNB	16	8 853 836	9 124 831
Borettsinnskudd	17	3 067 500	3 067 500
Sum annen langsiktig gjeld		11 921 336	12 192 331
Sum langsiktig gjeld		11 921 336	12 192 331
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 981	10 455
Leverandørgjeld		119 444	76 710
Skyldig forskuddstekke	18	0	19 750
Skyldig offentlige avgifter	18	0	7 755
Påløpte renter		33 402	17 050
Annen kortsiktig gjeld	19	162	0
Avsatt strømkostnad	19	2 948	17 838
Gjeld beboer Eiendomsskatt	19	0	24 992
Sum kortsiktig gjeld		191 937	174 550
Sum gjeld		12 113 273	12 366 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 545 726	10 550 671



Organisasjonsnr: 946 991 619
REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Reichweinsgate 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Reichweinsgate 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årberetning. 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 for årsregnskapet 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 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>

BDO AS

Johan Henrik L`orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WZCGF-OLFMK-M4485-0ZC12-D3EM2-MZT08



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-31 08:31:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W2CGF-OLFMK-M4485-0ZC12-D3EM2-M2T08

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsberetning 2022

Borettslaget Reichweinsgate 1
Organisasjonsnummer 946 991 619

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslaget tillitsvalgte vært:

A) STYRET:

Styrets leder	Stig Magne Røgstad
Styremedlem	Anne Marie Ølstad
Styremedlem	Anders Mækæle
Vara	Carl Henrik Thorsen
Vara	Morten Wasa

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen utføres av S & J Eiendomsforvaltning AS.
Revisor er BDO

3. GENERELT OM SAMEIET

Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Borettslaget består av 28 andeler som benyttes til boligformål. Med andel forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i borettslaget med andre andelseiere. Borettslaget er eier av tomten som ligger i Oslo kommune.

Borettslaget har innarbeidet rutiner for å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre, komiteer og utvalg skal velges.

Borettslaget styre består av 2 menn og 1 kvinne. Styret opplever at samarbeidet med de øvrige andelseierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk spesielt i forbindelse med dugnader. Da borettslaget ikke har ansatte er det ikke naturlig å kommentere arbeidsmiljøet.

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Det er utført mindre arbeider i 2022 som rens av takrenner, fuktmåling, reparasjon av



grunnvannspumpe kjeller, i stallbygning, utekran, utskiftning av sikringsskap kjeller, brannsikring, reparasjon av rør til varmtvannstank mm.

5. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Borettslaget skal derfor oppebære et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/ eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har til å holde det elektriske anlegget og utstyret i orden etter gjeldende lov og forskrift.

6. FORSIKRING

Borettslaget har sine forsikringer i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 90555466 Tlf: 91503100 Bygningsmassen er fullverdiforsikret, som betyr at det er forsikringselskapet som har ansvaret for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.

7. VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget har ingen ansatte vaktmester.
Renhold utføres av Rent Bord AS

8. KABEL TV OG BREDBÅND

Borettslaget har bredbånd (fiber) levert av GlobalConnect (tidligere HomeNet) Avtalenummer 150156 Tlf: 38990100. Hver enkelt andelseier inngår egen avtale med leverandøren.

Borettslaget har ingen noen avtale om leveranse av TV-signaler. Avtale(r) om TV (IPTV) eller strømmetjenester inngås etter eget valg av beboer.

9. BRANNVERN

Styret arbeider aktivt med brannvern. En rekke tiltak har vært gjort de senere år for å brannsikre gården. Det siste er at brannalarm er direktekoblet til 110-sentralen. Ved brann skal man komme seg ut og samles på Trafotaket (ballplassen) som er vår evakueringsplass. Styret har utarbeidet et brannvernsskriv som er delt ut til alle beboere. En brann i en eldre bygård som vår, kan utvikle seg svært raskt og det er viktig at alle som tilhører borettslaget er klar over dette.



Ved utleie skal godkjennes av styret i tråd med vedtektene.

10. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt fem formelle styremøter i 2022. Styrets leder har løpende gjennom året hatt kontakt med andelseiere ved behov og vært tilgjengelige for beboerne. Det er mottatt noen henvendelser som alle er håndtert og besvart.

11. DUGNAD OG VELFERD

Det har vært avholdt en dugnad i 2022

12. SØPPEL

Som alle vet gjelder kildesortering for alle beboere i vårt borettslaget. Det er de kommunale myndigheter som har vedtatt kildesortering.

Alle beboere må bli flinkere til å si fra når vi ser noen som forsøpler, og styret minner om at det ikke er lov til å sette fra seg møbler, løsøre og lignende avfall på noen deler av fellesarealene. Slikt søppel må den enkelte beboer selv sørge for å kjøre bort.

13. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet viser et overskudd på kr. 248 663,- for inntektsåret 2022 som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for 2023 har styret lagt til grunn en generell prisstigning, og økt felleskostnadene med 12,5 %, samtidig som alle store kostnadsposter er individuelt vurdert.

Oslo,/..... 2023
Reichweinsgate 1 Borettslaget

Stig Rogstad

Anne Marie Ølstad

Anders Lim Mækelæ



Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 60YF8-3PUHZ YP88D-1150V-NE00B 515VK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Stig Magne Rogstad

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-350974

IP: 195.139.xxx.xxx

2023-03-29 21:20:40 UTC



Anne Marie Ølstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1803733

IP: 193.75.xxx.xxx

2023-03-29 21:24:18 UTC



Anders Lim Mækelæ

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-541006

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-30 05:42:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 60YF8-3PUHZ YP88D-1150V-NE00B 515VK

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 946 991 619

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET pr. 31.12.2022

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-77 819	-62 220	-63 244	-100 152
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	248 663	285 529	472 743	351 596
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-270 996	-301 128	-315 084	-240 344
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-22 333	-15 599	157 659	111 252
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-100 152	-77 819	94 415	11 100

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	91 786	96 732
Kortsiktig gjeld	-191 938	-174 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-100 152	-77 819

Penneo Dokumentnøkkel: J3JGA-DK8G-LNBWA-4IQ17-ZJCWZ-WME20



REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 946 991 619

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 736 936	1 577 196	1 757 492	1 954 053
Andre inntekter Eiendomskatt	2	7 325	5 847	0	0
Annen Driftsinntekt nøkkler	2	390	913		0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 744 651	1 583 956	1 757 492	1 954 053
DRIFTSKOSTNADER:					
Eiendomsskatt	2	0	0	0	0
Personalkostnader Arb.g.avg.	3	-9 165	-7 755	-9 165	-9 165
Styrehonorar	4	-65 000	-55 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-11 716	-10 375	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-60 049	-56 650	-56 650	-64 500
Andre honorarer	6	-75 594	-5 000	0	
Drift og vedlikehold	7	-268 718	-230 305	-232 000	-239 125
Forsikringer		-166 125	-190 110	-174 016	-199 592
Kommunale avgifter	8	-307 935	-295 831	-304 731	-350 524
Energi/fyring		-165 942	-158 243	-171 000	-179 915
TV-anlegg/bredbånd		-26 472	-25 548	-27 000	-28 500
Porto		-817	-1 856		
Andre driftskostnader	9	-65 036	-76 170	-93 364	-87 036
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 222 569	-1 112 843	-1 143 926	-1 234 357
DRIFTSRESULTAT		522 082	471 113	613 567	719 696
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 325	6	0	0
Finanskostnader	11	-278 745	-185 589	-230 209	-368 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-273 419	-185 583	-230 209	-368 100
ÅRSRESULTAT		248 663	285 529	383 358	351 596

Penneo Dokumentnøkkel: J3JGA-DK8GI-LNBWA-4IQ17-ZJCWZ-WME20



REICHWEINSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 946 991 619

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12, 19	9 290 318	9 290 318
Tomt	19	1 163 621	1 163 621
SUM ANLEGGSMIDLER		10 453 939	10 453 939
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	18 482
Kundefordringer	13	413	10 455
Kortsiktige fordringer	13	56 278	21 622
OBOS-banken		5	5
DnB driftskonto		35 091	46 168
SUM OMLØPSMIDLER		91 786	96 732
SUM EIENDELER		10 545 726	10 550 671
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap pr 01.01	14	-1 818 910	-2 104 439
Resultat pr 31.12	14	248 663	285 529
SUM EGENKAPITAL		-1 567 547	-1 816 210
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 853 836	9 124 831
Borettsinnskudd	16	3 067 500	3 067 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 921 336	12 192 331

Penneo Dokumentnøkkel: J3JGA-DK8G-LNBWA-4IQ17-ZJCWZ-WME20



KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		35 982	10 455
Leverandørgjeld		119 444	76 710
Skyldig forskuddstrekk	17	0	19 750
Skyldige offentlige avgifter	17	0	7 755
Påløpte renter	18	33 402	17 050
Annen kortsiktig gjeld	18	162	0
Avsetning strømkostnad	18	2 948	17 838
Gjeld beboer E.Skatt	18	0	24 992

SUM KORTSIKTIG GJELD		191 938	174 550
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 545 726	10 550 671
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	14 574 600	14 574 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, .../....2023

Styret i Reichweinsgate 1 Borettslag

Stig Magne Rogstad
Styreleder

Anders Mækæle
Styremedlem

Anne Marie Ølstad
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: J3JGA-DK8G-LNBWA-4IQ17-ZJCWZ-WME20



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.

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 736 936
Eiendomsskatt 2022	1 226
Annen driftsinntekt salg av nøkkler	6 489
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 744 651

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	9 165

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret og blir å kostnadsføre det året generalforsamlingen vedtar honoraret.

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Utbetalt 2022	65 000
SUM PERSONALKOSTNADER	65 000

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

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021	11 716
--	---------------

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Advokat bistand	5 000
Opak	60 000
Codex Advokat	10 594
SUM KONSULENTHONORAR	75 594

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mycoteam Fuktmåling	25 099
Vito Elektro feilsøk jordfeil	7 359
Systemnøkkler	3 703
Rens takrenner og nedløp	21 763
Feilsøk og rep av dørlås	12 221
Filter luftafukter kjeller	1 295
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	71 439
Drift/vedlikehold uteområde, container, rotte og mus,dugnad mm	20 439
Drift/vedlikehold VVS Rep grunnv.pumpe kjeller, utekraner,rensebådn mm	43 762
Drift/vedlikehold elektro Vito Elektro sikringskap kjeller	30 547
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	0
Drift/vedlikehold brannsikring	102 530
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	268 718

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt er utliknet mot andelseierne innbetalinger	0
Øvrige komm avgifter 2022	307 935
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	307 935

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	47 187
Bank- og kortgebyr	6 370
Egenandel Forsikring	0
Beverting generalforsamling og dugnad mm	1 870
Div andre kostnader	9 610
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	65 036

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

Utbytte Gjensidige	5 277
Renter for belastet E-Skatt andel 28	48
Renter fra ny driftskonto i DnB	0
SUM FINANSINNTEKTER	5 325

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DnB	277 579
Renter på leverandørgjeld	1 165
SUM FINANSKOSTNADER	278 745

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1983	9 290 318
SUM BYGNINGER	9 290 318

Tomtene ble kjøpt i 1983.

Gnr.209 / bnr. 296 og bnr. 297

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

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Pelias til 1/9-23	4 721
Gjensidige Q-1-23	49 344
Andre forskuddsbetalte kostnader 1-2023	2 626
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	56 691

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2023, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring vil skje i 2023.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsverdien. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2022 var 4,29% p.a.

Opprinnelig pr 01.01.21	9 550 000	
Nedbetalt tidligere år	425 169	
Nedbetalt i år	270 995	
Saldo lån 31.12.22		8 853 836

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN pr 31/12-2022 **8 853 836**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	2 874 800	
Opprinnelig 2013	192 700	
SUM BORETTSINNSKUDD		3 067 500

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig forskuddstrekk	0	
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		0

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt strømkostnad betalt i 2023	2 948	
Påløpt rente på lån ikke forfalt 31.12	33 402	
Gjeld til forretningsfører	162	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		36 512

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd fra 1998 og 2012	4 574 600	
Sikkerhet for pantelån	10 000 000	
Påløpte avdrag	0	
TOTALT		14 574 600

Bokført verdi bygninger	9 290 318	
Bokført verdi tomt	1 163 621	
TOTALT		10 453 939

Penneo Dokumentnøkkel: J3JGA-DK8GI-LNBWA-4IQ17-ZJCWZ-WME20



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Stig Magne Rogstad

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-350974

IP: 195.139.xxx.xxx

2023-03-29 21:20:40 UTC



Anne Marie Ølstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1803733

IP: 193.75.xxx.xxx

2023-03-29 21:24:18 UTC



Anders Lim Mækelæ

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-541006

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-30 05:42:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J3JGA-DK8GI-LNBWA-4IQ17-ZJCWZ-WME20

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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