



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Rathkes Gate 14

3. juni 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Rathkes Gate 14 Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 03.06.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Rathkes gate 14 Bakgården

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Erlend Jørgensen	På valg:	2026
Styremedlem	Jørg Fior	På valg:	2026
Styremedlem	Bjarne Anmarksrud	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/brg14/oppslagstavle>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer: 79526605

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Borettslaget Rathkes Gate 14

Orgnr: 944 624 066

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	588 508	1 195 804
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-222 536	-585 340
Avdrag lån	23 057	21 956
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-245 593	-607 296
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	342 916	588 508
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	353 350	636 403
Kortsiktig gjeld	10 434	47 894
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	342 916	588 508



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	598 248	534 756	534 756	561 480
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 800	65 292	65 292	65 280
SUM DRIFTSINNEKTER		600 048	600 048	600 048	626 760
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	2 115	2 115	2 200	2 200
Styrehonorar/Lønn	5	15 000	15 000	15 000	15 000
Forsikring		88 918	81 535	89 700	97 800
Forretningsførsel		52 134	49 044	53 000	54 000
Revisjon		7 725	7 725	7 800	7 800
Kommunale avgifter		116 027	94 193	126 280	123 720
Energi/fyring		55 366	60 469	65 000	62 160
Kabel-TV/internett		74 271	70 863	74 700	76 900
Vedlikehold	6	253 914	689 825	25 000	35 000
Renhold		34 056	32 496	34 300	35 280
Andre driftskostnader	7	60 410	16 547	22 600	21 620
SUM DRIFTSKOSTNADER		759 935	1 119 810	515 580	531 480
DRIFTSRESULTAT		-159 887	-519 762	84 468	95 280
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	22 931	8 600	6000	9 120
Finanskostnader		85 580	74 178	75 500	84 406
RESULTAT FINANSPOSTER		62 649	65 578	69 500	75 286
Resultat		-222 536	-585 340	14 968	19 994
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-222 536	-585 340		
SUM DISPONERING		-222 536	-585 340		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	5 837 574	5 837 574
Tomter og andre grunnarealer	10	1 600 000	1 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 437 574	7 437 574
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-6 415	-6 415
Forskuddsbetalte kostnader		0	49 579
Bankinnskudd		359 765	593 239
SUM OMLØPSMIDLER		353 350	636 403
SUM EIENDELER		7 790 924	8 073 977
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		5 500	5 500
Annen egenkapital	9	4 201 378	4 423 914
SUM EGENKAPITAL		4 206 878	4 429 414
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 371 718	1 394 775
Borettsinnskudd		1 503 364	1 503 364
Annen innskudd		698 530	698 530
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 573 612	3 596 669
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 241	37 614
Annen kortsiktig gjeld	12	5 193	10 280
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 434	47 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 790 924	8 073 977
Pantestillelse	13	3 701 894	3 701 894



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	534 756
Kabel-TV/Internett	63 492
Sum innkrevde felleskostnader	598 248

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Frysebokser	1 800
Sum annen driftsrelatert inntekt	1 800

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 2 115.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 15 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	166 938
Vedlikehold bygninger	25 249
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	18 848
Vedlikehold brannsikring	42 879
Sum vedlikehold	253 914

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	2 173
Snøbrøyting/gressklipping	37 500
Verktøy og redskap	2 469
Nøkler og låser	4 154
Kostnader dugnad	4 810
Øredifferanser	-1
Bank og kortgebyrer	6 031
Annen kostnad	3 273
Sum andre driftskostnader	60 410

NOTE 8 - FINANSINTEKTER

Annen renteinntekt	13 892
Kundeutbytte forsikring	9 039
Sum finansinntekter	22 931

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	4 423 914
Overført til/fra egenkapital	-222 536
Opptjent egenkapital 31.12	4 201 378



NOTE 10 - BYGNINGER OG TOMTER

Kostpris bygninger	225 000
Tilgang 1990	4 914 044
Tilgang 2010, balkonger	698 530
Kostpris tomter og andre grunnalealer	1 600 000
Sum bygninger og tomter	7 437 574

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	OBOS-Banken
Lånenummer	9820.78.85029
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2020
Løpetid	30 år
Innfrielseår	2050
Rentesats (nominell)	6,05 %
Opprinnelig lånebeløp	1 500 000
Lånesaldo 01.01	1 394 775
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	23 057
Lånesaldo 31.12	1 371 718

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	465
Eiendomsskatt	1 847
Utlegg	2 882
Sum annen kortsiktig gjeld	5 193

NOTE 13 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 371 718
Borettsinnskudd	1 503 364
Annen innskudd	698 530
Totalt	3 573 612

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 837 574
Tomter og andre grunnarealer	1 600 000
Totalt	7 437 574



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET RATHKESGATE 14 OSLO

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET RATHKESGATE 14 OSLO.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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. Betyggende 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 15.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 1 styremedlemmer

Bjarne Anmarksrud stiller til valg som styremedlem for **to** år



FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	**Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____