



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 732 014
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 30.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 380 056	3 609 408
Sum inntekter		3 380 056	3 609 408
Kostnader			
Lønnskostnad		269 208	312 326
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 785	
Annen driftskostnad		2 147 023	2 383 995
Sum kostnader		2 430 016	2 696 322
Driftsresultat		950 040	913 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 951	2 688
Sum finansinntekter		9 951	2 688
Annen finanskostnad		300 651	221 607
Sum finanskostnader		300 651	221 607
Netto finans		-290 700	-218 920
Ordinært resultat før skattekostnad		659 340	694 167
Ordinært resultat etter skattekostnad		659 340	694 167
Årsresultat		659 340	694 167
Totalresultat		659 340	694 167
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		659 340	694 167
Sum overføringer og disponeringer		659 340	694 167



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 795 560	10 795 560
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 575	4
Sum varige driftsmidler		10 823 135	10 795 564
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 823 135	10 795 564
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 571	54 075
Sum fordringer		21 571	54 075
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 774 745	1 575 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 774 745	1 575 014
Sum omløpsmidler		1 796 316	1 629 089
SUM EIENDELER		12 619 451	12 424 653

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		180 900	180 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		180 900	180 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 215 547	2 556 208
Sum opptjent egenkapital		3 215 547	2 556 208
Sum egenkapital		3 396 447	2 737 108
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 578 618	9 132 915
Øvrig langsiktig gjeld		180 900	180 900
Sum annen langsiktig gjeld		8 759 518	9 313 815
Sum langsiktig gjeld		8 759 518	9 313 815
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 538	90 012
Leverandørgjeld		297 183	201 577
Skyldige offentlige avgifter		5 613	7 144
Annen kortsiktig gjeld		88 152	74 997
Sum kortsiktig gjeld		463 486	373 730
Sum gjeld		9 223 004	9 687 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 619 451	12 424 653



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467203

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 732 014
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 934 732 014
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 380 056	3 609 408
Sum inntekter		3 380 056	3 609 408
Kostnader			
Lønnskostnad		269 208	312 326
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 785	
Annen driftskostnad		2 147 023	2 383 995
Sum kostnader		2 430 016	2 696 322
Driftsresultat		950 040	913 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 951	2 688
Sum finansinntekter		9 951	2 688
Annen finanskostnad		300 651	221 607
Sum finanskostnader		300 651	221 607
Netto finans		-290 700	-218 920
Ordinært resultat før skattekostnad		659 340	694 167
Ordinært resultat etter skattekostnad		659 340	694 167
Årsresultat		659 340	694 167
Totalresultat		659 340	694 167
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		659 340	694 167
Sum overføringer og disponeringer		659 340	694 167



Organisasjonsnr: 934 732 014
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 795 560	10 795 560
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 575	4
Sum varige driftsmidler		10 823 135	10 795 564
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 823 135	10 795 564
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 571	54 075
Sum fordringer		21 571	54 075
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 774 745	1 575 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 774 745	1 575 014
Sum omløpsmidler		1 796 316	1 629 089
SUM EIENDELER		12 619 451	12 424 653
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		180 900	180 900
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	180 900	180 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 215 547	2 556 208
Sum opptjent egenkapital	3 215 547	2 556 208
Sum egenkapital	3 396 447	2 737 108
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 578 618	9 132 915
Øvrig langsiktig gjeld	180 900	180 900
Sum annen langsiktig gjeld	8 759 518	9 313 815
Sum langsiktig gjeld	8 759 518	9 313 815
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	72 538	90 012
Leverandørgjeld	297 183	201 577
Skyldige offentlige avgifter	5 613	7 144
Annen kortsiktig gjeld	88 152	74 997
Sum kortsiktig gjeld	463 486	373 730
Sum gjeld	9 223 004	9 687 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 619 451	12 424 653



Organisasjonsnr: 934 732 014
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Ringgatens Byggeselskap AS

23. mai 2023

Selskapsnummer: 5645





Velkommen til generalforsamling i Ringgatens Byggeselskap AS

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

Dato for generalforsamlingen:

23. mai 2023 kl. 18:00, Rodeløkka Vellhus.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Gjesterom
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringgatens Byggeselskap AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Jens M. Glattetre leder møtet.

Forslag til vedtak

Styreleder Jens M. Glattetre er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at representant fra OBOS fører protokoll



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rushil Kumar Pathak foreslått. Som protokollvitner velges i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 5645 Årsrapport til styrerommet.no 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 147 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 147 000

Sak 7

Gjesterom

Forslag fremmet av:

Gjesteromskomiteen nedsatt på forrige generalforsamling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra gjesteromkomitéen

Vedtaket fra fjorårets årsmøte vedtok at en komité skulle se på konkrete forslag for dette gjesterommet og presentere det for årets generalforsamling.

Etter en del runder med ulike leverandører, så har vi landet på et tilbud fra Elsmark.

Deres oppsatt for faste utgifter er som følger:

Skifte og flytte sluk, montere klosett, servant og vvbereider.

Leverer og monterer:

- 1 stk Gulvstående klosett med softclosesete
- 1 stk 56x42 servant med Oras Safira servantbatteri og pushventil
- 1 stk OSO 30 ltr varmtvannsbereder

Totalt 44.000,- inkl mva

Pigge rundt eksisterende sluk og støpe inn nytt sluk 8500,- inkl mva

Enkel innvendig dør med karm er ca 2800,- inkl mva + montering

Ny vegg og eventuelt gulvarbeider kan vi utføre pr time + medgåtte materialer +10% (det er rimeligst for dere)

Eller så kan vi ta en runde til og finne ut mer nøyaktig hvordan dere ønsker veggen og eventuelt tak og eksisterende vegger.



Slik at den totale kostnaden for å få fikset dette rommet vil da komme på ca. 55.300 kr + montering av innvedig dør, vegg og evt. gulvarbeid og tak. Dette er usikkert da det vil bli utført pr time.

Dette mener jeg skal være innenfor de retningsinjene som ble gitt i fjorårets årsmøte.

Kommentar fra styret

Selv om kostnadsrammen er innenfor vedtaket på forrige generalforsamling, er det noe usikkerhet om nøyaktig beløp. Det vil også komme et behov for enkelt inventar i rommet. For å få gjennomført prosjektet bør styret gis en ramme og følge opp komiteens videre arbeid.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Generalforsamlingen innvilger 120.000,- som styret kan disponere for å sette rommet i stand til gjesterom. Styret er ansvarlig for å lage et system for disponering av rommet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen innvilger 120.000,- som styret kan disponere for å sette rommet i stand til gjesterom. Styret er ansvarlig for å lage et system for disponering av rommet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og ordinært styremedlem for 2 år. Det skal også velges ett supplerende styremedlem for 1 år, for å erstatte Thomas Melheim. Han har flyttet og ønsker derfor å trekke seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jonas Soo Holm

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Røkholt

Valg av 1 supplerende styremedlem for thomas melheim Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som supplerende styremedlem for thomas melheim:



- Henrik Fjørtoft Sponheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Dyrhaug
- Jens M. Glattetre

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i møte
- Velges i møte



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens M Glattetre	Christian Michelsensgt 16
Nestleder	Ole Magnus Drægni	Fjellgata 57
Styremedlem	Solveig Lønseth	Fjellgata 61
Styremedlem	Thomas Melheim	Christian Michelsens Gt 16
Styremedlem	Maria Njølstad Vonen	Fjellgata 51
Varamedlem	Heidi Dyrhaug	Fjellgata 61
Varamedlem	Jonas Holm	Fjellgata 55

Valgkomiteen

Jan Sviland	Dælenenggata 15
Maria Njølstad Vonen	Fjellgata 51

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ringgatens Byggeselskap AS

Aksjeselskapet består av 77 leiligheter knyttet til aksjer.

Ringgatens Byggeselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934732014, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 170 171 172 173
174 25 482 84 86

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2021-2022

Det har blitt avholdt 9 styremøter i perioden.

Styret har jobbet med utbedringen av setningsskadene i Fjellgata 61, fortsatt arbeidet med brannsikring, jobbet med å bytte ut dagens låsesystem, rensset vaskeri for sølvkre, etablering av bryggerirom og flaggfeste til balkong.

I år har styret økt felleskostnadene med 6% fra 1.februar.2023. Dette for å holde tritt med prisveksten i samfunnet og ønske om oppgradering av utearealene.

Vi ønsker derfor å fortsette oppgraderingen av bakgården i samarbeid med naboselskapet, i tillegg til arbeid med utearealene mot Fjellgata.

Modernisering av låsesystemet er igang, og oppussing av oppganger står på ønskelisten. Ved å sørge for at selskapet går med et moderat overskudd, håper vi at vi kan gjøre disse oppgraderingene uten å låne mer penger.

Vi har i år flyttet den tradisjonelle "Velkomstpakka", som ble utdelt ved kjøp, til Vibbo.no sidene våre som alle beboerne kan få tak i. Disse vil være enklere å holde vedlike og oppdaterte.

Styret har i tillegg brukt styrerommet.no for å kommunisere internt, og Facebook og Vibbo.no for å kommunisere med beboerne. Vår lukkede Facebook-gruppe har i april 104 medlemmer. 73 av 77 boliger har logget seg inn på Vibbo.no. Vi har forsøkt å holde beboerne godt informert og besvare alle henvendelser fra beboerne.

Det har vært mye arbeid rundt bistand av beboere ved salg av eiendom, godkjenning av utleie av leiligheter og utbygging hos beboere. Styret merket seg at det var mange som hadde gjennomført og gjennomfører utbygging/forbedring uten å informere styret jf. vedtektene.

Vi har innhentet juridisk bistand for å vurdere behovet for å sikre aksjeselskapet mot "kopping". Vi kan benytte OBOS sine jurister eller forretningsfører til å se på det, det koster imidlertid mer penger for jurister enn for forretningsfører og vi betaler etter medgått tid.

Vi har fjernet tagging når dette har vært nødvendig.

Vi jobber med utskiftning av dører pga. klage for at det trekker. I tillegg utbedring av branndør til mikrobyggerirommet. Da dette ble vedtatt på årsmøtet og bryggerigjengen har startet arbeidet.

Dyrkekassene som ble etablert i 2019, er videreført for 2023.

Avtalen med Anticimex om skadedyrkontroll er videreført og vi har nå satt opp til sammen to smart-feller for å fange skadedyr. Det er blitt registrert tegn til skadedyr ved rottefellene i Chr.Michelsens gt.16, samt registrert sølvkre på vaskerommene som ble kontrollert og fjernet av Anticimex. I tillegg ble det gjennomført kontroll på innmeldt sak om veggdyr.



Det er også blitt gjennomført vedlikeholds spyling og rensing av luftkanaler, hvor det ble avdekt en del avvik. Bl.a. at de var satt inn el-vifte på bad, som ikke er lov. Dette er blitt informert om på felles kanaler og direkte til eierne, da dette må endres. Det er blitt fikset fuktighet på vaskeriet i Fjellgata 51-53 ved hjelp av Miljøteknikk, hvor det ble satt inn en fuktstyrt vifte som går ut til yttervegg. Det er også blitt skiftet ut tørketrommel av Electrolux da den forrige ble ødelagt.

Styret har også jobbet tett med bryggerikomiteen og bryggerirommet for å sørge for at rommet har de kravene som trengs ift. brannsikkerhet og tekniske minimumskrav. Styret har jobbet med etablering av gjesterom iht vedtak på forrige generalforsamling..



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold, se note 8.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgang i 2022.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 332 830.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgatens Byggeselskap AS.

Lån

Ringgatens Byggeselskap AS har lån i Handelsbanken. 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ringгатens Byggeselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringгатens Byggeselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>

Penneo Dokumentnøkkel: 07BKW-UKTCH-YOUSP-U8GZX-UQ2ON-45KSH



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 07BKW-UKTCH-YOUSP-U8GZX-UQ2ON-45KSH

**5645 RINGGATENS BYGGESELSKAP I AS****RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 934 732 014, KUNDENR. 5645****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 379 856	3 532 908	3 436 000	3 560 000
Andre inntekter	3	200	76 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 380 056	3 609 408	3 436 000	3 560 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-129 208	-175 826	-185 000	-187 000
Styrehonorar	5	-140 000	-136 500	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-13 785	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 949	-11 693	-10 200	-13 000
Forretningsførerhonorar		-115 060	-111 815	-115 600	-121 500
Konsulenthonorar	7	-36 151	-56 328	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-430 409	-643 904	-850 000	-1 025 000
Forsikringer		-233 956	-209 673	-218 100	-254 652
Kommunale avgifter	9	-592 567	-571 914	-584 600	-668 400
Energi/fyring		-138 581	-120 882	-95 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-350 912	-350 095	-375 000	-390 000
Andre driftskostnader	10	-239 438	-307 692	-278 500	-296 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 430 016	-2 696 322	-2 892 000	-3 265 552
DRIFTSRESULTAT		950 040	913 086	544 000	294 448
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 951	2 688	0	0
Finanskostnader	12	-300 651	-221 607	-202 000	-381 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-290 700	-218 920	-202 000	-381 000
ÅRSRESULTAT		659 340	694 167	342 000	-86 552
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		659 340			



RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 934 732 014, KUNDENR. 5645

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 752 144	10 752 144
Tomt		43 416	43 416
Andre varige driftsmidler	14	27 575	4
SUM ANLEGGSMIDLER		10 823 135	10 795 564
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 800	104
Forskuddsbetalte kostnader		17 771	53 971
Driftskonto OBOS-banken		735 913	544 328
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 825	3 281
Sparekonto OBOS-banken		1 035 975	1 027 373
Innestående i andre banker		31	31
SUM OMLØPSMIDLER		1 796 316	1 629 089
SUM EIENDELER		12 619 451	12 424 653
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	180 900	180 900
Opptjent egenkapital		3 215 547	2 556 208
SUM EGENKAPITAL		3 396 447	2 737 108
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 578 618	9 132 915
Annen langsiktig gjeld	17	180 900	180 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 759 518	9 313 815
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 492	59 749
Leverandørgjeld		297 183	201 577
Skyldige offentlige avgifter	18	5 613	7 144
Påløpte renter		34 761	19 541
Påløpte avdrag		37 777	70 471
Annen kortsiktig gjeld	19	10 660	15 248



10

Ringgatens Byggeselskap AS

SUM KORTSIKTIG GJELD		463 486	373 730
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 619 451	12 424 653
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	14 580 900	14 580 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.05.2023

Styret i Ringgatens Byggeselskap AS

Jens M Glattetre/s/

Solveig Lønseth/s/

Thomas Melheim/s/

Maria Njølstad Vonen/s/

Ole Magnus Drægni/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 005 302
Rehabilitering	183 876
Kabel-TV	161 700
Balkong Lån	32 665
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 383 543

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-3 313
Kollektiv Internett	-199
Kabel-tv	-175
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 379 856

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	200
SUM ANDRE INNETEKTER	200

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-85 281
Påløpte feriepenger	-10 660
Arbeidsgiveravgift	-33 267
SUM PERSONALKOSTNADER	-129 208

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket julebord og styremiddag for kr 10 406, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 949.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 866
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 364
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-26 920
SUM KONSULENTHONORAR	-36 151

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arexa AS	-229 463
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-229 463
Drift/vedlikehold bygninger	-106 476
Drift/vedlikehold VVS	-23 394
Drift/vedlikehold elektro	-11 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 148
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 260
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 756
Kostnader dugnader	-1 463
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-430 409

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-293 513
Feieavgift	-16 459
Renovasjonsavgift	-282 595
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-592 567

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 625
Container	-5 397
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 142
Driftsmateriell	-19 956
Lyspærer og sikringer	-2 594
Vaktmestertjenester	-2 000
Renhold ved firmaer	-152 075
Snørydding	-8 889
Andre fremmede tjenester	-1 423
Trykksaker	-1 686
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 406
Andre kontorkostnader	-2 667
Porto	-600
Drivstoff biler, maskiner osv.	-747
Bank- og kortgebyr	-3 620
Velferdskostnader	-2 610
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-239 438

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	945
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 602
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	404
SUM FINANSINTEKTER	9 951

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-440
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-300 211
SUM FINANSKOSTNADER	-300 651

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	361 800
Korrigering, skilt tomt fra bygg	-43 416
Rehabilitering 1999/2007	10 433 760
SUM BYGNINGER	10 752 144

Tomten er kjøpt.

Gnr.227/bnr.25 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2

Kostpris	1	1
----------	---	---

Tørketrommel

Tilgang 2022	41 356	
Avskrevet i år	-13 785	
		27 571

Vaskemaskin

1
1

Vaskemaskin nr. 2

Kostpris	1	1
----------	---	---

Vaskemaskin nr. 3

Kostpris	1	1
----------	---	---

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **27 575**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-13 785**

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 180 900 fordelt på 1 809 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,75 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2018 -11 750 000

Nedbetalt tidligere 2 671 963

Nedbetalt i år 499 419

-8 578 618

Handelsbanken 2 Balkonglån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,75 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2007 -4 682 000

Nedbetalt tidligere 4 627 122

Nedbetalt i år 54 878

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 578 618****NOTE: 17****LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -180 900

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -180 900**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -2 825

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 788

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -5 613**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -10 660

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -10 660

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 578 618
Påløpte avdrag	37 777
TOTALT	8 616 395

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 752 144
Tomt	43 416
TOTALT	10 795 560



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 646594. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Fasaderehabilitering/tak	
2016	Oppgrdaering i bakgården	Plattingen i bakgården ble oppgradert i samarbeid med naboselskapet som deler samme bakgård.
2015	Rehabilitering av pipeløp	
2013	Reparasjon av tak	
2012	Nye porttelefoner	
2011 - 2012	Oppussing av oppgangene	Rest malerarbeid i oppgangene Utskifting av entredører
2010	Diverse arbeider	Oppussing av oppgangene Montert varmekabler i takrenner
2008	Viktige prosjekter:	- Brannsikring, montering av redningslinjer - Oppussing av bakvegg - Skiftet dører i trapperom - Ettersyn og reparasjon av tak - Utskifting av vinduer i 12 leiligheter
2007	Omfattende rehabilitering:	- Nye balkonger (56 leiligheter) - Nye vinduer (fullføres 2008) - Ny port mot Fjellgata - Brannsikring (nye pulverapparater + montering av nye brannseler) - Oppgraderin av lek-/fellesareal - Fullført utskifting av kjellerdører - Full rehabilitering av lysnette på loftene
2006	Diverse vedlikehold	- Oppussing og maling av oppgangene - Oppstart bygging av balkonger mot bakgård (56 av 77 leiligheter) - Utskifting av alle kjellerdører til godkjente branndører



18

Ringgatens Byggeselskap AS

1999

Avsluttet større
våtromsrehabilitering



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

Selskapsnummer: 5645 **Selskapsnavn:** Ringgatens Byggeselskap AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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