



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 429 741
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Carina Helgesen
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, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 504 147	3 521 236
Sum inntekter		2 504 147	3 521 236
Kostnader			
Lønnskostnad		88 142	88 142
Annen driftskostnad		1 822 663	2 073 408
Sum kostnader		1 910 805	2 161 550
Driftsresultat		593 343	1 359 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 652	791
Sum finansinntekter		1 652	791
Annen finanskostnad		14 020	56 152
Sum finanskostnader		14 020	56 152
Netto finans		-12 368	-55 361
Ordinært resultat før skattekostnad		580 975	1 304 325
Ordinært resultat etter skattekostnad		580 975	1 304 325
Årsresultat		580 975	1 304 325
Totalresultat		580 975	1 304 325
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		580 975	1 304 325
Sum overføringer og disponeringer		580 975	1 304 325



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		51 216	334 014
Sum fordringer		51 216	334 014
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		940 442	492 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		940 442	492 647
Sum omløpsmidler		991 659	826 661
SUM EIENDELER		991 659	826 661

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		531 392	
Udekket tap			49 582
Sum opptjent egenkapital		531 392	-49 582
Sum egenkapital		531 392	-49 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		179 839	367 258
Sum annen langsiktig gjeld		179 839	367 258
Sum langsiktig gjeld		179 839	367 258
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62	81
Leverandørgjeld		194 980	444 456
Annen kortsiktig gjeld		85 385	64 448
Sum kortsiktig gjeld		280 427	508 985
Sum gjeld		460 266	876 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		991 659	826 661



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 351842

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 429 741
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Carina Helgesen
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, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 975 429 741
RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 504 147	3 521 236
Sum inntekter		2 504 147	3 521 236
Kostnader			
Lønnskostnad		88 142	88 142
Annen driftskostnad		1 822 663	2 073 408
Sum kostnader		1 910 805	2 161 550
Driftsresultat		593 343	1 359 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 652	791
Sum finansinntekter		1 652	791
Annen finanskostnad		14 020	56 152
Sum finanskostnader		14 020	56 152
Netto finans		-12 368	-55 361
Ordinært resultat før skattekostnad		580 975	1 304 325
Ordinært resultat etter skattekostnad		580 975	1 304 325
Årsresultat		580 975	1 304 325
Totalresultat		580 975	1 304 325
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		580 975	1 304 325
Sum overføringer og disponeringer		580 975	1 304 325



Organisasjonsnr: 975 429 741
RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		51 216	334 014
Sum fordringer		51 216	334 014
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		940 442	492 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		940 442	492 647
Sum omløpsmidler		991 659	826 661
SUM EIENDELER		991 659	826 661
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		531 392	
Udekket tap			49 582
Sum opptjent egenkapital		531 392	-49 582



Sum egenkapital	531 392	-49 582
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	179 839	367 258
Sum annen langsiktig gjeld	179 839	367 258
Sum langsiktig gjeld	179 839	367 258
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	62	81
Leverandørgjeld	194 980	444 456
Annen kortsiktig gjeld	85 385	64 448
Sum kortsiktig gjeld	280 427	508 985
Sum gjeld	460 266	876 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	991 659	826 661



Organisasjonsnr: 975 429 741
RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5359 Ryghsvei 5-7 Boligsameie





Til seksjonseierne i Ryggsvei 5-7 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 29. mars 2023 kl. 18 i Ris menighetshus, Risbakken 1 (rett ved Ris Kirke).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ryggsvei 5-7 Boligsameie 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 til stede 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 Ryghsvei 5-7 Boligsameie
avholdes onsdag 29. mars 2023 kl. 18 i Ris menighetshus, Risbakken 1
(rett ved Ris Kirke).**

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag til votering på årsmøtet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 6.3.2023
Styret i Ryghsvei 5-7 Boligsameie

Kirsti Behrens/s/ Anne Cathrine S Petersen/s/ Benjamin Zawadzki/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kirsti Behrens	Ryggs Vei 5 B
Styremedlem	Anne Cathrine S Petersen	Ryggs Vei 7 C
Styremedlem	Benjamin Zawadzki	Ryggs Vei 5 A

Valgkomiteen

Egil Nordlien	Ryggs Vei 7 C
Berit Stenli	Ryggs Vei 7 A

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 Ryggsvei 5-7 Boligsameie

Sameiet består av 35 seksjoner.

Ryggsvei 5-7 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975429741, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2219

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

Ryggsvei 5-7 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid fra årsmøtet 2022 til årsmøtet 2023

Styret har i året som har gått hatt søkelys på kostnader og nødvendig vedlikehold.

Økonomi

Likviditeten i sameiet er tilfredsstillende.

Kostnadsveksten er for tiden noe uforutsigbar, og bl.a. steg de kommunale avgiftene etter at budsjettet var satt opp. Styret følger den økonomiske situasjonen nøye.

Endring av leverandøravtaler

Styret arbeider løpende med muligheter for bedre leverandøravtaler. Den største faste utgiften til sameiet er forsikring. Styret har innhentet tilbud fra flere selskaper, og inngikk ny avtale med Gjensidige fra årsskiftet. Ved denne endringen vil sameiet spare mellom NOK 30 000 og 60 000 i 2023

Ombygging av leiligheter

Ved tilfeldigheter ble det i 2022 oppdaget at det var revet en knevegg i to loftsleiligheter. Hensikten var å øke boarealet. Kneveggen er en del av bærende konstruksjon, og fjerning kan føre til store bygningsmessige skader. Følgeskader av en slik endring kan også medføre store kostnader for sameier. I den ene leiligheten er nå konstruksjonen tilbakeført. I den andre pågår det arbeid for å få leiligheten i forskriftsmessig stand. Styret minner om vedtektene og skillet mellom sameierens og sameiets rettigheter og ansvar. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i sameiets ansvarsområde uten søknad og skriftlig godkjenning av styret. Fasadeendringer og endringer i bærende konstruksjoner må godkjennes av plan og bygningsrådet og godkjennes av sameiet før igangsettelse. Ved ønske om ombygging anbefales det å ta kontakt med styret før arbeidene igangsettes.

Terrasseprosjektet

Terrasseprosjektet er nå tilnærmet avsluttet. Oppfølging av ett års kontrollen ble gjennomført høsten 2022. Det gjenstår skifte av noen fliser på to terrasser, som blir tatt til våren.

Vannskader/Lekkasjer

En lekkasje fra nyrenovert terrasse i en underetasje er utbedret etter reklamasjon til Con-Rehab. Etter uværet i julen og på nyåret ble det registrert vanninntrengning under terrassedøren i en loftsleilighet. Dette er også reklamert til Con-Rehab.

Generelt gjelder at alle må være oppmerksomme på snø som bygger seg opp mot yttervegg på terrassene, og fjerne denne. Spesielt gjelder det loftsleilighetene som er særlig utsatt ved enkelte vindretninger. Ved skifte av terrassedører i disse leilighetene vil det bli lagt en bedre membranløsning mellom terrassegulv og terskel enn det er i dag. Det har vært en vannlekkasje fra taket i 7A. som er utbedret.

Ladestasjon for El-biler

Sameiet har inngått serviceavtale med Elektro-nettverk



HMS gjennomgang

Det er foretatt HMS gjennomgang i 2022. Det minnes om at det i oppganger og mellomganger til boder ikke må settes møbler eller annet som kan være til hinder ved evakuering ved brann. Brannfarlige væsker (bensin o.l.) skal ikke oppbevares i garasjen. Det er satt opp brannvarslere i oppgangene og montert pulverapparater for brannslukking i garasjene.

Tvistesak

Ved planlegging av terrasseprosjekt ble det besluttet at sameiere som hadde renoverert terrassedekket privat- inklusiv skiftet det tykke membranet mot etasjeskillene, fikk refundert beløpet sameiet sparte på ikke å legge om terrassedekket på disse leilighetene. Etter at prosjektet var ferdig oppsto en større lekkasje fra en av disse leilighetene, slik at terrassen måtte legges om i ettertid. Styret mente da at sameier måtte tilbakebetale refusjonen som var gitt tidligere og at det ikke var rimelig at sameier skulle få både refusjon av kostnader og omlegging av terrassedekket, noe sameier var uenig i. Saken ble tatt til forlikrådet, hvor sameier fikk medhold. Begrunnelsen var at det tidligere styret ikke hadde bedt om dokumentasjon på opplysningene som var gitt fra sameier, og at rapportene som angav årsak til lekkasjen ikke var entydig.

Vedlikehold

Bygningene våre er 40 år gamle og vi er inne i en tid med større vedlikeholdsoppgaver. I 2022 er terrasseprosjektet tilnærmet avsluttet, og det er ikke igangsatt eller gjennomført nye omfattende vedlikeholdsprosjekter.

Løpende skifte av terrassedører og vinduer

Det er skiftet to terrassedører og planlagt skifte av tre til.

Ved inspeksjon av taket ble det nylig oppdaget at takvindu i oppgang i 5B er defekt. Dette må skiftes til brannvindu, tilsvarende det som er i 5A

Peisvifter

Det er skiftet tre peisvifter i nr. 5 og en i nr. 7, og det utarbeides et kart over hvilke vifter som hører til hvilke leiligheter.

Lys i garasjene

Det kommer et forbud mot den type lysstoffrør vi har i garasjen. Lampene er 40 år gammelt og flere av lampene virker ikke lenger, og noen kan være brannfarlige.

Vi skifter nå armatur og går over til led belysning. Dette vil også spare strøm.

Merking av stoppkraner

Merking av stoppkraner for vann i garasjene er nå gjennomført både i nr. 5 og nr. 7

Dugnad

Det er avholdt en dugnad høsten 2022.. Det er gledelig at så mange møtte opp. Dette bidrar til å holde eiendommen vår pen og ryddig, og sparer oss for kostnader.

Styret ønsker å rette en spesiell takk til de som løpende gjennom året bruker sin fritid til å gjøre det pent på ute området vårt. Ved å rake, feie, luke, beskjærer busker og trær og i samarbeid med styret planter og gjødsler og foretar mindre reparasjoner og malearbeid på fellesarealet.



Planlagte større vedlikeholdsprosjekter

Drenering

Det har lenge vært registrert fuktinntrenging i oppgangen mot garasjen i 7C. Det må legges ny drenering i området mot gårdsplassen. Bør vurderes vår/sommer 2023

Tavlerom

Skifte av gammelt *sikringspanel* til automatiske sikringer.
Skifte av dører til branndører.

Taket

Bygningene er nå 40 år. Det betyr at forsikringen ikke lenger gjelder for vannskader i tak og yttervegger. Alle de store forsikringselskapene har dette forbeholdet. Ved renovasjon av tak vil fremtidige lekkasjer dekkes. Vi har hatt en mindre lekkasje fra taket i 2022. Denne er utbedret. For å forebygge alvorlige skader har vi nylig hatt en større inspeksjon av taket, og fått utarbeidet en tilstandsrapport. Bortsett fra at det ble skiftet en sprukket takstein er konklusjonen at tilstanden foreløpig er bra gitt alderen på taket, og varer trolig noen få år til. Det bør imidlertid foretas en årlig inspeksjon og det bør planlegges for omlegging av tak i løpet av få år. I denne sammenheng bør man også se på muligheten av solpanel og egen strømforsyning til bygningene.

Dører og vinduer

Vinduer og terrassedører må etter hvert skiftes. Det er billigere - men ett større løft for sameiet - å ta alt på en gang. Hittil har styrene vurdert å skifte enkeltvinduer og terrassedører som har vært kritiske. Alle takvinduene i leilighetene som er sameiets ansvar er nå skiftet, og noen terrassedører har det også vært nødvendig å skifte. Styret minner om at det er sameiers ansvar med ytre vedlikehold av vinduer og terrassedører som vender mot terrassene, ved jevnlig å skrape og male disse.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak oppgjør ved forlik, se note 3.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at utgifter påløpt/budsjettet i 2022 har blitt ferdigstilt i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 711 232.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet 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 vi 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 Ryghsvei 5-7 Boligsameie.

Lån

Ryghsvei 5-7 Boligsameie har lån i OBOS. Lånet er et annuitetslån med 6,5% rente pr februar 2023. Lånet er etter nedbetalingsplanen ferdig nedbetalt 30.11.23. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

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 Ryghsvei 5-7 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ryghsvei 5-7 Boligsameie.

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

Budsjetttallene 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 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 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 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: FQFJZ-ECO1Q-ETA61-P17KF-GCTA2-S7XO



RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 429 741, KUNDENR. 5359

RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 429 741, KUNDENR. 5359

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 371 995	2 177 172	2 351 000	2 606 000
Ladeinntekter EL-bil		0	19 299	0	0
Andre inntekter	3	132 152	1 324 765	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 504 147	3 521 236	2 351 000	2 606 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 892	-10 892	-10 900	-10 900
Styrehonorar	5	-77 250	-77 250	-77 250	-77 250
Revisjonshonorar	6	-11 578	-11 294	-7 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-95 970	-93 263	-96 000	-98 300
Konsulenthonorar	7	-191 109	-21 600	-115 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-573 571	-997 436	-819 000	-979 000
Forsikringer		-269 664	-247 176	-255 000	-296 600
Kommunale avgifter	9	-205 524	-191 885	-210 500	-229 700
Energi/fyring		-111 782	-96 562	-80 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 108	-170 244	-175 000	-187 000
Andre driftskostnader	10	-182 357	-243 949	-284 090	-205 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 910 805	-2 161 550	-2 129 740	-2 425 750
DRIFTSRESULTAT		593 343	1 359 686	221 260	180 250
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 652	791	0	0
Finanskostnader	12	-14 020	-56 152	-89 000	-41 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 368	-55 361	-89 000	-41 000
ÅRSRESULTAT		580 975	1 304 325	132 260	139 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		531 392	0		
Reduksjon udekket tap		49 583	1 304 325		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		202	107
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		51 014	43 177
Andre kortsiktige fordringer		0	290 730
Driftskonto OBOS-banken		637 541	190 086
Sparekonto OBOS-banken		302 901	302 561
SUM OMLØPSMIDLER		991 659	826 661
SUM EIENDELER		991 659	826 661
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		531 392	0
Udekket tap		0	-49 582
SUM EGENKAPITAL		531 392	-49 582
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	179 839	367 258
SUM LANGSIKTIG GJELD		179 839	367 258
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 385	43 337
Leverandørgjeld		194 980	444 456
Påløpte renter		62	81
Annen kortsiktig gjeld		0	21 111
SUM KORTSIKTIG GJELD		280 427	508 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		991 659	826 661
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.3.2023
Styret i Ryghsvei 5-7 Boligsameie

Kirsti Behrens/s/

Anne Cathrine S Petersen/s/

Benjamin Zawadzki/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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 351 352
Strøm elbil	20 643
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 371 995

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forlik vannlekkasje 5A	121 019
Visma Financial Solutions AS	11 133
SUM ANDRE INNETEKTER	132 152

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 892
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 892

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 77 250.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 578.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-79 500
OBOS Prosjekt AS	-74 329
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 593
Rambøll Norge AS	-22 688
SUM KONSULENTHONORAR	-191 109

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Trestandard Bygg AS	-135 945
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-135 945
Drift/vedlikehold bygninger	-99 822
Drift/vedlikehold elektro	-1 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 058
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-196 857
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 014
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-573 571

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-125 078
Feieavgift	-6 840
Renovasjonsavgift	-73 606
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-205 524

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 250
Lyspærer og sikringer	-1 639
Vaktmestertjenester	-38 385
Renhold ved firmaer	-55 860
Snørydding	-72 803
Andre fremmede tjenester	-703
Andre kontorkostnader	-100
Kontingenter	-4 650
Bank- og kortgebyr	-2 778
Velferdskostnader	-3 190
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-182 357

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 182
Renter av sparekonto i OBOS-banken	340
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	130
SUM FINANSINTEKTER	1 652

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 020
SUM FINANSKOSTNADER	-14 020

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-900 000
Nedbetalt tidligere	532 742
Nedbetalt i år	187 419
	-179 839
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-179 839



17

Ryggsvei 5-7 Boligsameie

Her er Valgstyrets innstilling for valget

Leder	Ole Bjerknes	Ryggsvei 7A	1 år
Styremedlem	Anne Catrine S Petersen	Ryggsvei 7C	
	Benjamin Zawadzki	Ryggsvei 5A	

Valgkomiteen

Egil Nordlien	Ryggsvei 7C	1 år til
Øystein Mæland	Ryggsvei 7B	2 år

Varamedlem

Egil Nordlien	Ryggsvei 7C	1 år til
---------------	-------------	----------

Hilsen valgkomiteen

Egil Nordlien

Berit Stenli



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91978314. 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 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 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.



5359 Ryghsvei 5-7 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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