



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 716 449
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS EVALD RYGHS GT 16
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 070 972	920 674
Sum inntekter		1 070 972	920 674
Kostnader			
Lønnskostnad		49 762	56 153
Annen driftskostnad		798 141	705 100
Sum kostnader		847 903	761 253
Driftsresultat		223 069	159 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 952	16 182
Sum finansinntekter		22 952	16 182
Annen finanskostnad		4 298	7 174
Sum finanskostnader		4 298	7 174
Netto finans		18 654	9 008
Ordinært resultat før skattekostnad		241 723	168 429
Ordinært resultat etter skattekostnad		241 723	168 429
Årsresultat		241 723	168 429
Totalresultat		241 723	168 429
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		241 723	168 429
Sum overføringer og disponeringer		241 723	168 429



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 512 317	1 512 317
Sum varige driftsmidler		1 512 317	1 512 317
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 512 317	1 512 317
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 920	198 732
Sum fordringer		18 920	198 732
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		323 938	95 192
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		323 938	95 192
Sum omløpsmidler		342 858	293 925
SUM EIENDELER		1 855 175	1 806 242

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		105 060	105 060
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		105 060	105 060
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 654 253	1 412 530
Sum opptjent egenkapital		1 654 253	1 412 530
Sum egenkapital		1 759 313	1 517 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		82 200	82 200
Sum annen langsiktig gjeld		82 200	82 200
Sum langsiktig gjeld		82 200	82 200
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 414	195 546
Skyldige offentlige avgifter			61
Annen kortsiktig gjeld		11 248	10 846
Sum kortsiktig gjeld		13 662	206 452
Sum gjeld		95 862	288 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 855 175	1 806 242



Årsmøte 2021

Evald Ryghs Gate 16 A/S

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 15. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Evald Ryghs Gate 16 A/S. Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6044>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av husordensregler
6. Endring av vedtektene
7. Tilrettelegging for barnevogn
8. Skur i bakgård med plass for barnevogner
9. "Ansettelse" av Toimi Herttua
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Evald Ryghs Gate 16 A/S

Trym Døvik

Toimi Arild Herttua

Iben Ferrè Hjortkjær



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mia Dischler Folmo er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet foreslås overført til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trym Døvik	Evald Ryghs Gate 16
Styremedlem	Toimi Arild Herttua	Evald Ryghs Gate 16
Styremedlem	Iben Ferrè Hjortkjær	Evald Ryghs Gate 16 A
Varamedlem	Mia Folmo	Evald Ryghs Gate 16
Varamedlem	Pål Stian Wenæs	Evald Ryghs Gate 16 A

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

Generelle opplysninger om Evald Ryghs Gate 16 A/S

Aksjeselskapet består av 23 leiligheter knyttet til aksjer.

Evald Ryghs Gate 16 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933716449, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Evald Ryghs Gate 16

Gårds- og bruksnummer :
219 51

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Evald Ryghs Gate 16 A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 070 972.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 847 903.

Resultat

Årets resultat på kr 241 723 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 329 196.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 38 077. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Evald Ryghs Gate 16 A/S.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Evald Ryghsgt 16

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Evald Ryghsgt 16.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Perneco Dokumentnøkkel: GKJ13-YOV0Z-TW7NF-XID8Q-8A084-F00JG



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pernco Dokumentnøkkel: GKJ13-VOVOZ-TV7NF-XID8Q-8A084-F0DJG



AS EVALD RYGHSGT 16
ORG.NR. 933 716 449, KUNDENR. 6044

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 070 972	920 660	1 050 000	1 050 000
Andre inntekter		0	14	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 070 972	920 674	1 050 000	1 050 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 762	-11 153	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-7 274	-5 415	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-92 995	-90 373	-91 000	-94 000
Konsulenthonorar	6	-2 098	-4 735	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-115 899	-80 858	-212 000	-150 000
Forsikringer		-180 134	-164 529	-172 000	-186 000
Kommunale avgifter	8	-208 131	-194 419	-187 500	-189 600
Energi/fyring		-17 684	-23 907	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-73 833	-72 406	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-100 093	-68 459	-109 559	-113 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-847 903	-761 253	-932 404	-895 745
DRIFTSRESULTAT		223 069	159 421	117 596	154 255
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 952	16 182	0	0
Finanskostnader	11	-4 298	-7 174	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 654	9 008	0	0
ÅRSRESULTAT		241 723	168 429	117 596	154 255
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		241 723	168 429		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 209 854	1 209 854
Tomt		302 463	302 463
SUM ANLEGGSMIDLER		1 512 317	1 512 317
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		124	140
Forskuddsbetalte kostnader		18 796	198 592
Driftskonto OBOS-banken		322 822	94 081
Sparekonto OBOS-banken		1 116	1 111
SUM OMLØPSMIDLER		342 858	293 925
SUM EIENDELER		1 855 175	1 806 242
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	105 060	105 060
Opptjent egenkapital		1 654 253	1 412 530
SUM EGENKAPITAL		1 759 313	1 517 590
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	82 200	82 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		82 200	82 200
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 819	10 416
Leverandørgjeld		2 414	195 546
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	61
Annen kortsiktig gjeld	15	2 429	430
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 662	206 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 855 175	1 806 242
Pantstillelse	16	600 000	600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2021

Styret i AS Evald Ryghsgt 16

Trym Døvikén /s/

Toimi Arild Herttua /s/

Iben FerrÉ Hjortkjær /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	921 828
Kabel-tv	69 000
Trappevask	59 616
Eiendomsskatt	20 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 070 972

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 818
Yrkesskadeforsikring	-234
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 762

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 274.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 098
SUM KONSULENTHONORAR	-2 098

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 081
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 143
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 675
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-115 899

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 561
Vann- og avløpsavgift	-118 430
Feieavgift	-3 570
Renovasjonsavgift	-65 571
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-208 131

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

Container	-4 536
Driftsmateriell	-1 872
Renhold ved firmaer	-40 380
Snørydding	-47 478
Kontor- og datarekvisita	-469
Trykksaker	-374
Porto	-695
Bank- og kortgebyr	-2 727
Velferdskostnader	-1 563
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 093

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	368
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 562
SUM FINANSINTEKTER	22 952

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 298
SUM FINANSKOSTNADER	-4 298

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 512 317
Utskilt tomt i 2018	-302 463
SUM BYGNINGER	1 209 854

Gnr.219/bnr.51

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

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 105 060.

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

NOTE: 14**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig	-82 200
SUM BORETTSSINNSKUDD	-82 200



NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning 2020	-2 429
Gebyrer	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 429

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 209 854
Tomt	302 463
TOTALT	1 512 317



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styrets arbeid

Følgende vedlikeholdsprosjekter ble gjennomført i 2020. Rehabilitering av utvendig trapp som leder opp til oppgang C, samt utskiftning av fliser på plataet utenfor oppgang C. Håndløpere ble fiksert til mur og skjevheter i støttemur ble utbedret. Bakgårdsporten ble forsterket med tverrstag og flere sikkerhetstiltak for å gjøre det vanskeligere å ta seg forbi porten. Samtlige brannslukkere ble i henhold til lovverket skiftet ut.

Det ble gjennomført et forprosjekt med rens av en enkelt ventilasjonssjakt. En slik rens medførte at mye støv og puss kommer inn i leiligheten. Ved videoinspeksjon av sjakten så man at det fortsatt var en del støv og puss igjen i kanalen. Firmaer trenger fri tilgang til alle sjakter og beboere må selv demontere alt som blokkerer slike ventilasjonssjakter for å gjennomføre rens. Styret anbefalte av den grunn å ikke gå videre med komplett rens av alle ventilasjonssjakter i gården.

På grunn av covid-19 ble vårdugnaden avlyst, mens høstdugnaden ble gjennomført med godt oppmøte. Tradisjonen tro ble det arrangert julegrantenning med gløgg i bakgården i desember. Oppmøtet og gjennomføringen i tråd med gjeldende smittevernsregler.

Det er blitt gjennomført mye løpende vedlikeholdsarbeid i regi av styremedlem Herrtua som ellers ville kostet mye å gjennomføre via andre aktører. Styret har godkjent elleve nye beboere i perioden og håndtert henvendelser fra meglere i forbindelse med salg. Samt håndtert diverse henvendelser fra beboere, håndtert forsikringsaker og nabovarsler.

Fem styremøter er blitt avholdt. Styret har brukt tid på å forbedre HMS-protokoll i borettslaget, etablert vibbo.no som kommunikasjonskanal, utarbeidet et informasjonsskriv for oppussing og delt ut skilt til merking av lofts- og kjellerboder.

I 2021 planlegger styret å reforhandle avtale om TV og internett. Siden det er en del utskiftninger i styret, så er det ikke planlagt konkrete øvrige vedlikeholdsprosjekter per nå.



Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80541274. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Evald Ryghs Gate 16 A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2012 - 2013	Riperehabilitering	Utbedringer av pipeløpene
2011 - 2011	Solirør	Deler av soilrørene er byttet etter behov.
2011 - 2011	Dører	Branndører installert til leilighetene og i fellesarealene.
2010 - 2010	Balkonger	Ca halvparten av leilighetene har fått balkonger. Disse ble fakturert direkte.



Sak 5

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Spesifisering av rotider i husordensregler. Styret ser behov for å spesifisere avsnitt om rotider i husordensregler for at disse skal stemme med dagens praksis, og for å unngå misforståelser/uklarhet. Forslag om å endre husordensregler under avsnitt om Regler om ro i leiligheten.

Forslag til vedtak

Opprinnelig setning:

"Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til 0600."

endres til:

"Det skal være ro i leilighetene, balkonger og bakgård fra kl 2300 til 0600."



Sak 6

Endring av vedtektene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Endring av avsnitt i vedtektenes pkt 10. om parkering. Styret ser behovet for å endret avsnitt om parkering slik at det reflekterer faktiske forhold. Boligselskapet disponerer ikke lenger parkeringsplasser. Det var for flere år siden 4 parkeringsplasser på byggets fremside som ble disponert av selskapet. Kommunen fant ut av at disse parkeringsplassene befant seg på kommunal grunn. Det er derfor nå kommunen som disponerer disse 4 parkeringsplassene. Styreleder har vært i kontakt med kommunen for å høre om disse plassene faktisk er forbeholdt aksjonærer i Evald Ryghs gate 16, men har foreløpig ikke fått bekreftelse på dette.

Forslag til vedtak

Punkt 10 om parkering i vedtektene fjernes i sin helhet.

Sak 7

Tilrettelegging for barnevogn

Forslag fremmet av: Egil Niclaes Reksten og Julie Lyngø Kløvstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Flere av sameiets boenheter har i dag bruk for plass til barnevogn og inngangspartiet i C-oppgangen er spesielt vanskelig tilgjengelig. I sameiet bor det i dag fem barnefamilier som benytter barnevogn og i løpet av året vil det bli flere.

Forslagstiller ønsker at styret skal identifisere en løsning for å forenkle adgang for barnevogner, og sette av midler i 2021 for å tilrettelegge for dette.

Kostnadene må vurderes i forhold til økt trivsel for alle som bruker oppgangene og økt verdi for samtlige, da borettslaget vil synes bedre tilrettelagt og attraktivt for familier og eldre.

Enklere adgang til oppgang og kjeller med automatisering av dører.

Forslaget innebærer installasjon av automatiske dørpumper på byggets eksisterende utgangsdører mot gaten og bakgård (3 oppganger), samt kjellerdør fra baktrapp nederst i oppgang A og baktrapp for å gi enkel og sikker adgang fra utsiden og inn til kjeller. Dørpumpene aktiveres med nøkkelbrikker. Det vil ikke være nødvendig å erstatte dører eller gjøre endringer på fasade.

Foruten forenklet adkomst for barnevogn vil utbedringen komme alle sameiets beboere til gode ved forenklet adgang til kjeller og sykkelrom fra gaten. Pumpen kan også anses som sikringstiltak, da døren automatisk slippes i lås igjen etter å ha vært i åpen posisjon. Det kan også vurderes om samme system skal installeres på porten til bakgården og adgang til kjeller fra bakgården.

Styrets innstilling

Styret ser ikke nødvendigheten av pumpesystem som foreslått, da det alt eksisterer mekanismer for å holde dørene åpne. Dørene er svært tunge og en automatisk lukker representerer også en klemfare. Uavklart kostnad, vil sannsynligvis kreve en del løpende vedlikehold. Vi anbefaler å beholde dagens dører uendret.

Forslag til vedtak

Det installeres automatiske dørpumper på byggets eksisterende utgangsdører mot gaten og bakgård (3 oppganger), samt kjellerdør fra baktrapp nederst i oppgang A og baktrapp. Dørpumpene aktiveres med nøkkelbrikker.



Sak 8

Skur i bakgård med plass for barnevogner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslaget innebærer å definere et eget område i bakgård hvor det bygges skur for barnevogner. Skuret må være noenlunde værssikkert for bruk om vinteren, og romslig nok til å dekke barnefamiliers behov. Skurets størrelse og plassering dimensjoneres i samråd med beboerne som ønsker tilrettelegging, og med hensyn til gjeldende regler. Det kan vurderes om skuret også skal romme sykler eller ha andre funksjoner.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at denne saken tas opp på ny når det er helt konkrete forslag til utforming av skur med plantegning, klarlagt kostnadsramme og støtteordninger. Evt opprettelse av en gruppe som kan jobbe med et slikt prosjekt, evt. gjennomføre kartlegging av behov/ønske blant beboere på forhånd. En endring av bakgårdens fellesarealer vil kreve flertall på generalforsamling og det vil være lettere å stemme over en slik sak når konkrete planer og detaljer presenteres.

Forslag til vedtak

Det bygges skur for barnevogner i bakgården.



Sak 9

"Ansettelse" av Toimi Herttua

Forslag fremmet av: Trym Døvik

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gjennom de mange årene som Toimi Herttua har vært i styret så har han lagt ned mange timers arbeid i blokka. Det er svært mange vedlikeholdsoppgaver som vi ville måttet betale for uten Toimi sin innsats. Det er vanskelig å anslå hva slikt arbeid ville kostet boligselskapet ellers, men et konservativt estimat er at det ville kostet mellom 50 000,- og 100 000,- i løpet av et år. Styret har undersøkt ulike måter å sikre Toimi sine tjenester videre. For boligselskapet er en løsning hvor Toimi tiltrer som lønnet vara i styret gunstig. Grunnen til det er at boligselskapet da ikke trenger å betale arbeidsgiveravgift, feriepenger etc.

Styrets innstilling

Det er i boligselskapets og alle beboere sin interesse at Toimi kan fortsette i en tillitsbasert stilling som lønnet vara hvor han fortsetter å utføre vedlikehold som i dag. Det sees ikke behov for å skrive en arbeidskontrakt.

Forslag til vedtak

Styreleder foreslår å heve styrehonorar til minst 60 000,- fra neste år. Da vil Toimi fortsatt kunne motta en økonomisk kompensasjon på 15 000,- for de mange timene han bruker på arbeid i blokka i løpet av et år. Det understrekes at det kun er Toimi i stillingen som vara som vil lønnes, da hans kompetanse og arbeidsinnsats går utover det som er forventet av en vara-stilling.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Informasjon om valget

Alle styremedlemmer velges for 1 år

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helen Kvande Due

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Iben Ferre Hjortkjær
- Egil Niclaes Reksten

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Toimi Herttua
- Tina Tahtchieva



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.