



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 774 988
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 004 017	8 747 780
Sum inntekter		8 004 017	8 747 780
Kostnader			
Lønnskostnad		383 098	456 238
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 518	69 518
Annen driftskostnad		2 077 407	1 930 813
Sum kostnader		2 530 023	2 456 569
Driftsresultat		5 473 994	6 291 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 770	9 316
Sum finansinntekter		31 770	9 316
Annen finanskostnad		907 232	484 949
Sum finanskostnader		907 232	484 949
Netto finans		-875 463	-475 633
Resultat før skattekostnad		4 598 531	5 815 578
Årsresultat		4 598 531	5 815 578
Totalresultat		4 598 531	5 815 578
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 598 531	5 815 578
Sum overføringer og disponeringer		4 598 531	5 815 578



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 291 320	27 039 018
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		407 925	477 443
Sum varige driftsmidler		28 699 245	27 516 461
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 699 245	27 516 461
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 838	34 486
Sum fordringer		41 838	34 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 088 825	429 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 088 825	429 569
Sum omløpsmidler		2 130 664	464 055
SUM EIENDELER		30 829 909	27 980 515

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		183 700	175 300
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		183 700	175 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 146 437	7 677 342
Sum opptjent egenkapital		15 146 437	7 677 342
Sum egenkapital		15 330 137	7 852 642
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 239 183	19 556 397
Sum annen langsiktig gjeld		15 239 183	19 556 397
Sum langsiktig gjeld		15 239 183	19 556 397
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		133 210	4 823
Leverandørgjeld		95 341	527 656
Skyldige offentlige avgifter		14 604	15 575
Annen kortsiktig gjeld		17 434	23 422
Sum kortsiktig gjeld		260 589	571 476
Sum gjeld		15 499 772	20 127 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 829 909	27 980 515



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371266

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 774 988
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 933 774 988
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 004 017	8 747 780
Sum inntekter		8 004 017	8 747 780
Kostnader			
Lønnskostnad		383 098	456 238
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 518	69 518
Annen driftskostnad		2 077 407	1 930 813
Sum kostnader		2 530 023	2 456 569
Driftsresultat		5 473 994	6 291 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 770	9 316
Sum finansinntekter		31 770	9 316
Annen finanskostnad		907 232	484 949
Sum finanskostnader		907 232	484 949
Netto finans		-875 463	-475 633
Resultat før skattekostnad		4 598 531	5 815 578
Årsresultat		4 598 531	5 815 578
Totalresultat		4 598 531	5 815 578
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 598 531	5 815 578
Sum overføringer og disponeringer		4 598 531	5 815 578



Organisasjonsnr: 933 774 988
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 291 320	27 039 018
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		407 925	477 443
Sum varige driftsmidler		28 699 245	27 516 461
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 699 245	27 516 461
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 838	34 486
Sum fordringer		41 838	34 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 088 825	429 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 088 825	429 569
Sum omløpsmidler		2 130 664	464 055
SUM EIENDELER		30 829 909	27 980 515
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		183 700	175 300
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	183 700	175 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	15 146 437	7 677 342
Sum opptjent egenkapital	15 146 437	7 677 342
Sum egenkapital	15 330 137	7 852 642
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 239 183	19 556 397
Sum annen langsiktig gjeld	15 239 183	19 556 397
Sum langsiktig gjeld	15 239 183	19 556 397
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	133 210	4 823
Leverandørgjeld	95 341	527 656
Skyldige offentlige avgifter	14 604	15 575
Annen kortsiktig gjeld	17 434	23 422
Sum kortsiktig gjeld	260 589	571 476
Sum gjeld	15 499 772	20 127 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 829 909	27 980 515



Organisasjonsnr: 933 774 988
RINGGATENS BYGGESELSKAP II 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5531

Ringgatens Byggeselskap II AS



Velkommen til generalforsamling i Ringгатens Byggeselskap II 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:

17. april 2024 kl. 18:00, Tannhjulet på Carls, Trondheimsveien 113.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Bruk av vedlikeholdsfond til maling av oppganger
9. Styret utreder å sette opp en bom ved innkjøringen
10. Utrede muligheten for omgjørelse av aksjelaget til borettslag

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringгатens Byggeselskap II 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.

Forslag til vedtak
Valg av møteleder

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.

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



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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport (1).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 147 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

4 av 29



A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Nikolai Alfsen Fullman Dælenenggata 11 B

Torjus Tessnes Øien Dælenenggata 11 D

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Ingrid Skrede Christian Michelsens gate 12

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Hanne Haugrønning Christian Michelsens gate 10

Mai Amundsen Dælenenggata 11 B

Styret velger leder under konstituerende styremøte.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Generalforsamlingen velger to nye medlemmer til valgkomiteen.

I valgkomiteen for Ringgataens Byggeselskap II AS

Jostein Gundersen & Halvor Rønning

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nikolai Alfsen Fullman
- Torjus Tessnes Øien

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ingrid Skrede

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Haugrønning Haugrønning
- Mai Amundsen



Sak 8

Bruk av vedlikeholdsfond til maling av oppganger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboerne har i flere år etterspurt at oppgangene skal males og styret har tidligere varslet at dette skulle gjøres når tak- og loftsutbyggingsprosjektet var over. Vi planlegger derfor å male oppgangene i høst/vinter og ber om å få bruke midler av vedlikeholdsfondet til dette formålet. Vi har hentet inn tilbud fra malefirmaer og synes tilbudet fra Alfa Malermester er best. De har både gode referanser og mye erfaring fra lignende prosjekter. Tilbudet vi har fått inkluderer maling av tak, gulv og vegger i oppgangene og også vinduer og dører på siden som vender mot fellesarealene.

Tilbudsprisen er på kr 800 000,- og vi ligger derfor an til å bruke mindre penger enn vi har lagt inn i årets budsjett. Vi ber om en ramme på inntil kr 1 000 000,- som er satt av i budsjettet ettersom det kan dukke opp uforutsette kostnader underveis.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å bruke vedlikeholdsfondet til å betale for oppussing av oppganger inn til en ramme på kr 1 000 000,-.

Sak 9

Styret utreder å sette opp en bom ved innkjøringen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Biler i bakgården har innimellom veldig høy fart og utgjør en fare for barna som leker der. Vi ber derfor om at styret utreder muligheten for å få satt opp en bom ved innkjørselen til bakgården. Etter å ha gått i dialog med styret forstår jeg at en bom kan føre til økte renovasjonskostnader som kan treffe naboselskapene også, og jeg ber derfor om at styret går i dialog med naboene om dette. Funnene og økonomien i å utføre dette kan legges frem på neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede muligheten for en bom ved innkjørselen og legger frem funnene på neste generalforsamling.

Sak 10

Utrede muligheten for omgjørelse av aksjelaget til borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I praksis er driften av et boligaksjeselskap i dag svært, om ikke helt, likt et borettslag.



Likevel er det særlig én side ved den avviklede organisasjonsformen som påvirker eierne (eller aksjonærene) uheldig.

I et boligaksjeselskap kjøper man en aksje, og blir aksjonær, som gir deg boretts til en boenhet.

I motsetning til borettslag, føres aksjonærene i en aksjeeierbok, i stedet for å tinglyses i grunnboken og matrikkelen. Dette fører til at offentlig tilgjengelig informasjon om både eierskap og boligopplysninger ikke er offentlig tilgjengelig.

Det kan i tillegg være verdt å merke seg at

- Det har siden 2005 har vært forbudt å opprette nye boligaksjeselskap, og
- OBOS, Forbrukerrådet og NBBL har gått sammen med felles utspill til myndigheter om avvikling av boligaksjeselskap.

Litt mer om noen av de praktiske utfordringene:

Flytting av lån

Å enkelt kunne flytte lånet sitt er viktig for å kunne få lavest mulig rente. Forslagsstiller har ved flere anledninger opplevd at bankenes systemer behandler aksjeleiligheter ulikt andre eiendommer, og at prosessen tar mer tid og er mindre automatisert.

Det forekommer i tillegg et pantenoteringsgebyr til OBOS Eiendomsforvaltning AS på 3850,- ved bytte av pant.

Manglende offentlig tilgjengelig informasjon

I dag utvikles det en rekke tjenester for å gjøre det enklere å ta opp lån, vedlikeholde, pusse opp, kjøpe eller selge boligen sin.

De tar alle utgangspunkt i offentlig tilgjengelige opplysninger fra grunnboken og matrikkelen, opplysninger som ikke finnes tilgjengelig om boligaksjelag.

Et par eksempler på nye tjenester som ikke støtter (eller kommer til å støtte) aksjeleiligheter:

- Bulder bank (automatisk rente basert på prisvekst i boligen)
- Boligmappa (automatisk dokumentasjon fra håndverkere (EL og VVS) som følger boligen)
- Hjemla (gratis verdiestimat av boligen)

Det er ingen ulemper ved å være et borettslag i stedet for et boligaksjeselskap, og forslagsstiller håper generalforsamlingen stiller seg bak forslaget om å utrede prosessen og legge frem informasjon for aksjonærene.

Styrets innstilling

Styret er negative til forslaget.

Omgjøring fra aksjeboligselskap til borettslag er en endring som vil kreve 100% tilslutning fra samtlige aksjeeiere i selskapet. Det er dessverre ikke så lett å få til i praksis. Det er aldri 100% av aksjeeiere som kommer på årsmøtene og i et lag med 74 enheter er det dessverre lite sannsynlig at absolutt alle ville gått med på en slik endring.

Vi har endret våre vedtekter og gjort dem veldig like vedtektene i de fleste borettslag. Så rent praktisk er det lite som skiller oss fra et borettslag. Styret anser det som lite hensiktsmessig å bruke styrets tid og selskapets midler på juridisk bistand, når man for nesten alle praktiske formål allerede anses som borettslag. Man trenger kun at 1 person er uenig før alt arbeidet er bortkastet.



Dersom myndighetene legger til rette for enklere omgjøring i fremtiden basert på innspillet fra OBOS m.fl. stiller styret seg positivt til å revurdere saken da.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å utrede muligheten for omgjørelse av aksjelaget til borettslag, og innen 6 måneder sende ut informasjon om eventuell omgjøring og kostnadsramme til alle aksjonærer



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mai J Butters Amundsen	Dælenenggata 11 B
Styremedlem	Eirik Bergheim	Dælenenggata 11 D
Styremedlem	Sondre Nyrén Gogstad	Dælenenggata 11 D
Styremedlem	Teo Hadzic	Dælenenggata 11 D
Styremedlem	Eva-Charlotte A Mørk	Dælenenggata 11 C
Varamedlem	Nikolai Alfsen Fullman	Dælenenggata 11 B
Varamedlem	Hanne Haugrønning	Christian Michelsens Gt 10

Valgkomiteen

Jostein Gundersen	Chr. Michelsens Gt 10
Halvor Rønning	Dælenenggata 11 B

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 II AS

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

Ringgatens Byggeselskap II AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933774988, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 21 22 23 76 77
78 79 80 81 82

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

Ringgatens Byggeselskap II AS har en deltidsansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



Hovedoppgaver i styreperioden 2023-2024

I 2023 ble det avholdt 8 styremøter. Den ordinære generalforsamlingen ble gjennomført i velferdsrommet til Ola Narr borettslag.

Det ble arrangert dugnad der hovedoppgaven var å fordele jord på plenene og plante nytt gress. Flere av plenene bar preg av et år med stillaser og byggearbeider. Det var godt oppmøte, god stemning og vi fikk gjort mye! Arbeidsøkten ble etterfulgt av grilling og sosialt samvær i bakgården.

Gjennom året jobbet styret både med løpende driftsoppgaver og prosjekter. Driftsoppgaver inkluderer å svare på henvendelser fra beboere, håndtere forsikringssaker, planlegging og dialog med vår vaktmester, drift av vaskeriene, salg av nøkler, HMS-arbeid og å lage nyhetssaker på Vibbo.

Av prosjekter har styret i 2023 gjennomført følgende:

Avslutning av tak-, fasade- og loftsprosjektet

De som har bygget ut loftene er stort sett ferdig med sine innvendige arbeider. Noen har fått innvilget utsettelse på deler av arbeidene.

Kjøpesummen i sin helhet er betalt inn og selskapet fikk kr 3 732 300 i inntekt fra salg av arealene på loftene. Arealene på loftet ble målt av takstmann for å fastsette endelig kjøpesum i henhold til kontrakten. De som bygget ut har fått mellom 22 og 36 kvadratmeter bruksareal på loftet.

Det er per dags dato kun loftene i Christian Michelsens gate 12 og 14 som ikke er bygget ut. Dersom beboere i disse oppgangene ønsker å bygge ut på et senere tidspunkt må dette vedtas på nytt av generalforsamlingen.

Styret har også fulgt opp feil på varmekabelsystemet i takrennene. Nylig ble alle koblingsbokser i takrennene byttet med lift. Det gjenstår å bytte noen i indre gård. Dette er reklamasjon på arbeidene som ble utført, og dekkes av entreprenøren.

Lamper i oppgangene og fellesarealer

LED-lampene i fellesarealene har gått jevnt og trutt gjennom 2023. Sondre i styret har hatt dialog med Elektrikergruppen for bytte av disse. Går det en lampe er det viktig at beboere gir beskjed til styret så vi kan følge opp. Dette er ikke lypærer som vaktmesteren kan bytte.

EI-kontroll

Elektrikergruppen har nylig gjennomført el-kontroll og utbedret feil som var nødvendig å fikse.



Asfaltering av bakgården

Bakgården ble asfaltert av Haavaldsen Asfalt før vinteren kom i 2023.

Skadedyrsaker

Styret har de siste to årene håndtert to individuelle forekomster av veggedyr i leiligheter. I begge disse tilfellene var det spredning til tilstøtende leiligheter. For å begrense slike utbrudd er det svært viktig at beboere kontakter styret umiddelbart ved mistanke om bitt eller funn av dyr. Da kan vi raskt sette i gang tiltak og forhåpentligvis forhindre spredning. Begge sakene er avsluttet per dags dato og det finnes ikke veggedyr i bygningen som styret er kjent med.

Viktige saker for det kommende styret

1. Opplæring av nye styremedlemmer og ny styreleder
2. Gjennomføre prosjekt med maling av oppganger
3. Planlegge kontroll av selskapets bunnledning

Vinnere av Bymiljøetatens hagepris

Selskapet fikk i 2023 tildelt Bymiljøetatens hagepris for beste hage i kategorien 'Størst fokus på biologisk mangfold'. Juryen skrev:

Dælenenggata ble også nominert i 2020, men har siden den gang videreutviklet bakgården sin. Fellesområdet har velholdte pallekarmen, frukttrær og flere prydbusker. Det finnes hyggelige sitteområder og en godt ivaretatt lekeplass for barna. Siden sist har det blitt anlagt en fargerik blomstereng med blant annet ryllik, valmuer, kosmos og tagetes. Dette er et utmerket alternativ til vanlig bruksplen som har svært få pollinerende insekter og biodiversitet. Det er ikke mange borettslag som prøver seg på så avanserte prosjekter! Langs bygningskroppen er det også liv; den frivillige hagegruppa har satt opp flere små humlehus. Vi ser også at hageleden har smittet oppover i balkongene hvor de fleste nå har både fylte blomsterkasser og pletter på sine balkonger. Ettersom bakgården verken har gjerde eller port fremstår området som svært åpent og innbydende for alle som går forbi.

Vi takker hagegruppen og vår vaktmester for alt de gjør som vi andre får glede av i hverdagen. Blomsterengen dro besøkende fra hele nabolaget og var en yndet selfielokasjon. Vi er stolte av å ha en bakgård som legger til rette for mennesker så vel som annet liv innenfor Ring 2. Vår styreleder og leder av hagegruppen, Mai Amundsen, deltok på prisutdelingen på Linderud gård og fikk tildelt pris av Oslos ordfører Marianne Borgen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 870 078,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 257 000,- til større vedlikehold som blant annet omfatter maling av oppgangene i selskapet, bytting av flere lamper i fellesarealene og bytting av fire stakeluker på nedløpsrør i bakgården. Det er ikke behov for å øke selskapets gjeld for å få gjennomført dette.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgatens Byggeselskap II AS.

Lån

Ringgatens Byggeselskap II AS har lån i OBOS-Banken. 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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ringгатens Byggeselskap II AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ringгатens Byggeselskap II AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll 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 selskapets 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport (1).pdf



Oslo, 14. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS ORG.NR. 933 774 988, KUNDENR. 5531

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 486 388	0	0	1 597 932
Innkrevde felleskostnader		2 3 321 190	3 808 712	4 121 000	3 312 068
Andre inntekter		3 2 514 497	4 939 068	3 000 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 322 075	8 747 780	7 121 000	4 910 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-243 098	-236 238	-248 500	-264 500
Styrehonorar	5	-140 000	-120 000	-140 000	-147 000
Avskrivninger	15	-69 518	-69 518	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-47 938	-14 225	-6 000	-15 000
Andre honorarer		0	-100 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-122 648	-117 913	-122 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-108 037	-75 320	-40 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-208 083	-209 502	-357 000	-1 257 000
Forsikringer		-271 006	-232 005	-246 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-582 342	-476 658	-560 500	-676 000
Energi/fyring		-312 917	-428 085	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 697	-119 611	-132 000	-132 000
Andre driftskostnader	10	-296 740	-257 495	-260 000	-288 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 530 023	-2 456 569	-2 522 000	-3 550 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		681 942	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 473 994	6 291 211	4 599 000	1 360 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 770	9 316	0	0
Finanskostnader	12	-907 232	-484 949	-777 000	-921 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-875 463	-475 633	-777 000	-921 000
ÅRSRESULTAT		4 598 531	5 815 578	3 822 000	439 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 598 531	5 815 578		



RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS ORG.NR. 933 774 988, KUNDENR. 5531

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 806 469	5 806 469
Rehabilitering	14	22 484 851	21 232 548
Andre varige driftsmidler	15	407 925	477 443
SUM ANLEGGSMIDLER		28 699 245	27 516 461
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		28 978	34 486
Andre kortsiktige fordringer	16	12 860	0
Driftskonto OBOS-banken		1 191 981	214 580
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 849	8 997
Sparekonto OBOS-banken		1 967	1 915
Sparekonto OBOS-banken II		887 028	204 077
SUM OMLØPSMIDLER		2 130 664	464 055
SUM EIENDELER		30 829 909	27 980 515
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	183 700	175 300
Annen egenkapital	18	15 146 437	7 677 342
SUM EGENKAPITAL		15 330 137	7 852 642
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	15 239 183	19 556 397
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 239 183	19 556 397
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		95 341	527 656
Skyldige offentlige avgifter	20	14 604	15 575
Påløpte renter		82 423	4 823
Påløpte avdrag		50 787	0
Annen kortsiktig gjeld	21	17 434	23 422
SUM KORTSIKTIG GJELD		260 589	571 476



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 829 909	27 980 515
Pantstillelse	22	19 550 000	19 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024

Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS

Mai J Butters Amundsen/s/

Eirik Bergheim/s/

Sondre N. Gogstad/s/

Teo Hadzic/s/

Eva-charlotte A Mørk/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Aksjelaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av aksjelagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra aksjeeiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra aksjeeiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra aksjeeiere går direkte



videre til aksjelagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke aksjelagets likviditet. Nedbetalingene gir de aksjeeierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

De som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som aksjelagets långiver har tinglyst på eiendommen. Aksjelagets beregnede forpliktelse overfor aksjeeiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 715 720
Vedlikeholdsfond	404 844
Internett	122 988
Lagerlokale	60 388
Bod	17 250
Kapitalkostnader på IN-lån	814 761
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	14 665
Kapitalkostnader IN lån 2	633 504
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	23 458
Overført til kapitalkostnader	-1 486 388
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 321 190

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	600
Nøkler	1 000
Innkrevd ifbm utbygging	2 497 177
Utleie	15 720
SUM ANDRE INNTEKTER	2 514 497

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-161 038
Overtid	-9 882
Påløpte feriepenge	-17 434
Arbeidsgiveravgift	-46 844
Pensjonskostnader innskudd	-3 857
Yrkesskadeforsikring	-1 761
Arbeidsklær	-2 283
SUM PERSONALKOSTNADER	-243 098

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 2022/2023, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 424, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 47 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-75 974
Takst og Befaringssenteret AS	-32 063
SUM KONSULENTHONORAR	-108 037

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Aktivering i prosjektet (overføring rehabilitering)	1 252 303
HGZ Arkitektur AS	-19 938
Apeland AS	-77 600
WSP Norge AS	-4 500
Plan og bygningsetaten, Oslo kommune	-1 200
Bing Hodneland advokatselskap AS (vedr loftsareal)	-101 851
Haavaldsen Asfalt AS	-94 000
Oslo Entreprenør Bedrift AS	-867 717
Elektro Nettverksservice AS	-75 378
Elektriker Gruppen AS	-10 120
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	0
Drift/vedlikehold bygninger	-35 532
Drift/vedlikehold VVS	-3 878
Drift/vedlikehold elektro	-75 408
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 826
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 860
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 733
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 901
Kostnader dugnader	-1 945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-208 083

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-381 629
Feieavgift	-9 435
Renovasjonsavgift	-191 278
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-582 342

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-17 106
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 079
Diverse leiekostnader/leasing	-3 485
Driftsmateriell	-1 875
Vakthold	-5 450
Renhold ved firmaer	-167 716
Snørydding	-13 125
Andre fremmede tjenester	-40 948
Trykksaker	-272
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 424
Andre kontorkostnader	-651
Porto	-100
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-289
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 495
Velferdskostnader	-2 225
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-296 740

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 981
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 207
Andre renteinntekter	17 582
SUM FINANSINNTEKTER	31 770

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-337 482
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-55 860
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-513 634
Renter på leverandørgjeld	-256
SUM FINANSKOSTNADER	-907 232

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	998 069
Balkonger tilgang 2012, 50 stk	4 808 400
SUM BYGNINGER	5 806 469

Tomten er kjøpt.

Gnr.227/bnr.21,22,23,77 og 79.

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

**NOTE: 14****REHABILITERING BAKGÅRD**

Haavaldsen Asfalt AS	94 000
Braathen Landskapsentreprenør AS	483 430
SUM REHABILITERING BAKGÅRD	577 430

REHABILITERING LOFT/TAK

HGZ Arkitektur AS	90 513
Apeland AS	1 061 400
Christiania Rørleggerbedrift Vest AS	32 122
WSP Norge AS	396 000
Plan og bygningssetaten, Oslo kommune	55 317
Arkitektkontoret Lene Frank a/s	52 977
Bing Hodneland advokatselskap AS (vedr loftsareal)	124 540
Oslo Entreprenør Bedrift AS	19 960 577
Elektro Nettverksservice AS	75 378
Elektriker Gruppen AS	58 599
SUM REHABILITERING LOFT/TAK	21 907 421

SUM REHABILITERING TOTALT**22 484 851****NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Alarmanlegg		
Kostpris	850 713	
Avskrevet tidligere	-430 081	
Avskrevet i år	-56 714	
		363 918
Tørketrommel		
Kostpris	26 350	
Avskrevet tidligere	-19 982	
Avskrevet i år	-2 635	
		3 733
Tørketrommel 2		
Tilgang 2017	20 938	
Avskrevet tidligere	-11 342	
Avskrevet i år	-2 094	
		7 502
Tilgang 2017	38 875	
Avskrevet tidligere	-21 060	
Avskrevet i år	-3 888	
		13 927
Grill		
Tilgang 2018	41 875	
Avskrevet tidligere	-18 842	



Avskrevet i år	-4 187	18 846
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		407 925
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-69 518

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feilkonto felleskostnader	2 059
Avregningskonto	10 801
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 860

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 183 700,-

fordelt på 1 837 aksjer à kr 100.

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

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital uten kapitalutvidelse	11 713 687
Kapitalutvidelse ifb. salg av loftsareal	2 870 564
Opptjent egenkapital	14 584 251
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2023	681 942
Reduksjon EK fra IN	-119 756
SUM ANNEN EGENKAPITAL	15 146 437

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres



i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,20 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	3 000 000

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2016	-9 955 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 266 988
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	491 944
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	278 531

-5 917 537

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-10 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	000
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	131 615
Nedbetalt tidligere, IN	143 328
Nedbetalt i år, IN	0
	403 411

-9 321 646

-15 239

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**183****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 849
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 755
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14 604

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-17 434
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 434

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	15 239
Pantelån	183
Påløpte avdrag	50 787
Beregnete IN-forpliktelse	562 186
TOTALT	15 852
	156

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 806 469
TOTALT	5 806 469

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597951. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjeeier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjeeier har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil aksjeeier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på aksjeselskapets felleslån. Aksjeeier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjeeier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjeeier vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023

Asfaltering av indre bakgård.

2022

Takrehabilitering, nye nedløp og renner, samt murt om piper over tak.

Fasaderehabilitering og maling av vindus- og dørkarmer utvendig.

Også montert ismelteanlegg i form av varmbrett på takrenner.

Delvis utbygging av loft der syv leiligheter fikk bygge ut loftet over eksisterende areal.

**2021**

Byttet pulverapparater i fellesarealer og leiligheter – de nye er av merket Nordic.
Bygget nye sykkelhus med toetasjers stativ i indre bakgård.
Lagt nye betongheller, sådd ny plen og etablert nye plantefelt på nedre del av indre bakgård.

2020

Bytte av overvannsledninger og drenering i indre bakgård. 15 nye boder ble bygget i kjellerne.

2019

Ny lekeplass med bordtennisbord.

2018

Kjellere, fellesrom i kjelleren og boder ble malt.
Resterende brannbalkonger ble revet og sårene i pussen reparert.
Uteområdene ble oppgradert med ny grill, dyrkekasser, frukttrær og bærbusker.

2017

Elektriske oppgraderinger i sikringskap for leiligheter, vaskerier og fellesstrøm.
Byttet til automatsikringer og montert overspenningsvern.
Belysning i fellesarealer: byttet til LED lamper med bevegelsessensor.

2016

Piperehabilitering.
Nye postkasser i alle oppganger.
Installasjon av fibernet.

2015

Installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og i fellesarealer med overføring til vaktsselskap.
Bygget balkonger i Dælenenggata 11 E.

2014

Totalrenovering av fellesarealer, inkludert el-anlegg og TV-kabler i Dælenenggata 11A.

2013

Bygget balkonger over portalen.
Nye dørtelefoner i alle leilighetene.

2011

Bygget balkonger.
Alle vinduer mot indre og ytre bakgård byttet.
Alle leiligheter har fått montert røykvarslere med 10 års batteri, pulverslukker og brannteppe.
Montert seriekoblet røykvarslere i fellesarealer, og brannslukningsapparater ble plassert ut.

2010

Alle vinduer i fasade mot Christian Michelsensgate og Dælenenggata byttet



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 5531 Selskapsnavn: Ringgaten Byggeselskap II AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.