



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 09.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 16.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 074 402	1 070 972
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 074 402</b>	<b>1 070 972</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	49 762
Annen driftskostnad		839 594	798 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>890 939</b>	<b>847 903</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>183 463</b>	<b>223 069</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 465	22 952
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 465</b>	<b>22 952</b>
Annen finanskostnad		4 000	4 298
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 000</b>	<b>4 298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 465</b>	<b>18 654</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>202 928</b>	<b>241 723</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>202 928</b>	<b>241 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>202 928</b>	<b>241 723</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>202 928</b>	<b>241 723</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		202 928	241 723
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>202 928</b>	<b>241 723</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 512 317	1 512 317
Sum varige driftsmidler		1 512 317	1 512 317
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 512 317	1 512 317
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 074	18 920
Sum fordringer		27 074	18 920
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		522 909	323 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		522 909	323 938
Sum omløpsmidler		549 984	342 858
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 062 301</b>	<b>1 855 175</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		105 060	105 060
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>105 060</b>	<b>105 060</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 857 181	1 654 253
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 857 181</b>	<b>1 654 253</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 962 241</b>	<b>1 759 313</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		82 200	82 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 200</b>	<b>82 200</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 200</b>	<b>82 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13 574	2 414
Annen kortsiktig gjeld		4 286	11 248
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 860</b>	<b>13 662</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 060</b>	<b>95 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 062 301</b>	<b>1 855 175</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292778

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 09.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 933 716 449  
AS EVALD RYGHS GT 16

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 074 402	1 070 972
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 074 402</b>	<b>1 070 972</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	49 762
Annen driftskostnad		839 594	798 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>890 939</b>	<b>847 903</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>183 463</b>	<b>223 069</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 465	22 952
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 465</b>	<b>22 952</b>
Annen finanskostnad		4 000	4 298
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 000</b>	<b>4 298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 465</b>	<b>18 654</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>202 928</b>	<b>241 723</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>202 928</b>	<b>241 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>202 928</b>	<b>241 723</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>202 928</b>	<b>241 723</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		202 928	241 723
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>202 928</b>	<b>241 723</b>



Organisasjonsnr: 933 716 449  
AS EVALD RYGHS GT 16

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 512 317	1 512 317
Sum varige driftsmidler		1 512 317	1 512 317

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 512 317	1 512 317
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 074	18 920
Sum fordringer		27 074	18 920

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		522 909	323 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		522 909	323 938

Sum omløpsmidler		549 984	342 858
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 062 301</b>	<b>1 855 175</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		105 060	105 060
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		105 060	105 060

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 857 181	1 654 253
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 857 181</b>	<b>1 654 253</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 962 241</b>	<b>1 759 313</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	82 200	82 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>82 200</b>	<b>82 200</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>82 200</b>	<b>82 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	13 574	2 414
Annen kortsiktig gjeld	4 286	11 248
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>17 860</b>	<b>13 662</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>100 060</b>	<b>95 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 062 301</b>	<b>1 855 175</b>



Organisasjonsnr: 933 716 449  
AS EVALD RYGHS GT 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

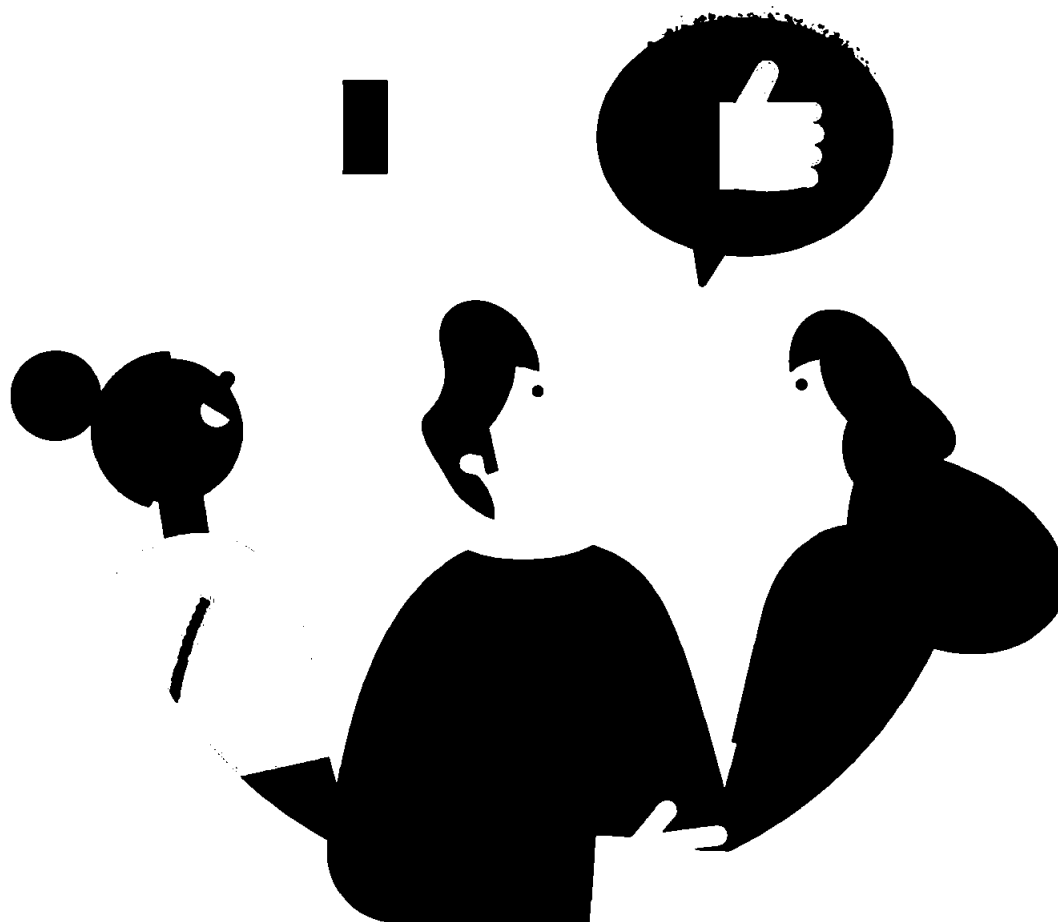
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

6044 Evald Ryghs Gate 16 A/S





## Til aksjonærene i Evald Ryghs Gate 16 A/S

**Velkommen til generalforsamling, mandag 9. mai 2022 kl. 18:00 i bakgården, eller i styreleders leilighet dersom været ikke tillater det.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Evald Ryghs Gate 16 A/S det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Evald Ryghs Gate 16 A/S  
avholdes mandag 09.05.2022 kl. 18:00 i bakgården, eller i styreleders leilighet  
dersom været ikke tillater det.**

---

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring i vedtektene punkt 8-2: Tidspunkt for generalforsamlingen
- B) Endring i vedtektene 7-1 (1): Antall mulige varamedlemmer i styret

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 23.03.2022  
Styret i Evald Ryghs Gate 16 A/S

Helen Kvande Due    Iben Ferrè Hjortkjær    Egil Niclaes Reksten

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Helen Kvande Due	Evald Ryghs Gate 16
Styremedlem	Iben Ferrè Hjortkjær	Evald Ryghs Gate 16
Styremedlem	Egil Niclaes Reksten	Evald Ryghs Gate 16
Varamedlem	Toimi Arild Herttua	Evald Ryghs Gate 16
Varamedlem	Tina Maria A. Tahtchieva	Evald Ryghs Gate 16

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### 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.

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.



## Styrets arbeid

### Vår/Sommer 2021

I mai 2021 ble det tatt initiativ til en alternativ dugnad grunnet covid-19. En liste over relevante gjøremål ble hengt opp i alle oppganger og alle beboere ble oppfordret til å utføre en oppgave hver.

Styret reforhandlet avtale med Telia (tidl. Get) da en gammel avtale forelå. Bedre betingelser ble reforhandlet der eiere får bedre internetthastighet inkludert. Mer av kostnaden inngår per nå i felleskostnadene og disse ble derfor økt med NOK 107, til gjengjeld vil de fleste eiere betale mindre totalt da egen oppgradering utover det inkluderte tilbudet i avtalen ikke er nødvendig.

På oppfordring fra det tidligere styret ble muligheten for nye søppelkasser og nytt skur i bakgård (til sykler og barnevogner) sett på. Det ble gjennomført befaring med vara Herttua. Flere forslag ble hentet inn, men da det ble tydelig at det var viktigere å prioritere prosjekter for rehabilitering av brannbalkonger og iverksette koordinering av utskiftning av vinduer ble disse prosjektet ikke forfulgt videre i denne perioden.

Velkomstbrev for nye beboere har blitt oppdatert til å inkludere informasjon om søknadsplikt til styret ved oppussing, samt innlogging til Vibbo.no for mer informasjon om aksjelaget.

Det er kjøpt inn 2 parasoller til bakgård.

### Høst/Vinter 2021/2022

Fire av leilighetene har brannbalkonger som rømningsvei. Tilstanden til disse brannbalkongene har blitt observert som svært dårlig av flere beboere. OBOS Prosjekt ble derfor engasjert for å kartlegge tilstanden til disse balkongene. En befaring med tilhørende befarringsrapport på brannbalkongene ble gjennomført. Konklusjonen av rapporten var at det er behov for å gjøre tiltak på brannbalkongene og tilhørende rekkverk i AS Evald Ryghs gate 16. Undersøkelsen avdekket skader på begge balkongdekker, stålrammer, innlagte ståldragere og balkongrekkverk. Ut fra observert skadeomfang anbefales rivning av brannbalkongene. En prosess er igangsatt for å forstå alternativene til erstatning av balkongene.

Høstdugnad ble gjennomført i oktober 2022, der det var ca. 30 oppmøtte.

Julegran har blitt kjøpt inn og tent i regi av vara Herttua, julegrantenning var ikke mulig grunnet strenge Covid-19 restriksjoner i desember.

### Vår 2022

El-tilsyn har blitt gjennomført av Elvia og utestående punkter har blitt fulgt opp.



## Generelt

Styret har godkjent 3 nye beboere og håndtert spørsmål fra meglere.

Styret har håndtert søknader i forbindelse med 3 oppussingsaker.

Styret har skrevet og distribuert 4 «Styret informerer»

Styret har gjennomført 8 styremøter, inkludert overføringsmøte med gammelt styre og befarung av fellesarealer for å forstå behovet for nytt søppelkassesystem og sykkelkur.

Vara Herttua har etter bestemmelse på årsmøte 2021 fungert som «vaktmester» i perioden og har gjort en særdeles god jobb med å skifte lyspærer, måke snø, koste utearealer og beplante og holde bakgård i pen stand.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 074 402.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak eiendomsskatt som ble inntatt som en del av felleskostnadene.

Andre inntekter består i hovedsak av en regnskapskorrigering.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 890 939.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 202 928 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 532 123.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 650 000. Økningen på denne posten skyldes anbefaling om utskiftning av brannbalkonger.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 27 533. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Evald Ryghs Gate 16 A/S.

### Lån

Evald Ryghs Gate 16 A/S har ingen lån.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Evald Ryghsgt 16

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Evald Ryghsgt 16.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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 selskapets 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.

#### 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C6ESZ-60KZJ-78E6V-MWHTF-Y4ETK-XE4W8



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-11 12:08:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C6ESZ-60KZZ-78E6V-MWHTF-Y4E1K-XE4W8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**AS EVALD RYGHS GT 16**  
**ORG.NR. 933 716 449, KUNDENR. 6044**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 074 332	1 070 972	1 050 000	1 080 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 074 402</b>	<b>1 070 972</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 080 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-4 762	-6 345	-9 800
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 608	-7 274	-6 000	-7 200
Forretningsførerhonorar		-95 645	-92 995	-94 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-39 418	-2 098	-5 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-45 898	-115 899	-150 000	-650 000
Forsikringer		-218 211	-180 134	-186 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-215 268	-208 131	-189 600	-196 716
Energi/fyring		-33 262	-17 684	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 538	-73 833	-75 000	-104 600
Andre driftskostnader	10	-103 746	-100 093	-113 800	-108 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-890 939</b>	<b>-847 903</b>	<b>-895 745</b>	<b>-1 538 616</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>183 463</b>	<b>223 069</b>	<b>154 255</b>	<b>-458 616</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 465	22 952	0	0
Finanskostnader	12	-4 000	-4 298	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>19 465</b>	<b>18 654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>202 928</b>	<b>241 723</b>	<b>154 255</b>	<b>-458 616</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		202 928	241 723		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 209 854	1 209 854
Tomt		302 463	302 463
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 512 317</b>	<b>1 512 317</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	124
Forskuddsbetalte kostnader		27 074	18 796
Driftskonto OBOS-banken		521 790	322 822
Sparekonto OBOS-banken		1 119	1 116
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>549 983</b>	<b>342 858</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 062 301</b>	<b>1 855 175</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	105 060	105 060
Opptjent egenkapital		1 857 181	1 654 253
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 962 241</b>	<b>1 759 313</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	15	82 200	82 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>82 200</b>	<b>82 200</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 286	8 819
Leverandørgjeld		13 574	2 414
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 429
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>17 860</b>	<b>13 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 062 301</b>	<b>1 855 175</b>
Pantstillelse	16	600 000	600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2022

Styret i AS Evald Ryghsgt 16

Helen Kvande Due /s/

Iben FerrÉ Hjortkjær /s/

Egil Niclaes Reksten /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.

**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. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	23 888
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 074 332</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>70</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 45 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 608.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-34 206
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 213
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 418</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 212
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 468
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 660
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 558
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-45 898</b>

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

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

Eiendomsskatt	-23 902
Vann- og avløpsavgift	-120 224
Feieavgift	-4 916
Renovasjonsavgift	-66 226
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-215 268</b>

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

Container	-3 506
Verktøy og redskaper	-1 232
Renhold ved firmaer	-41 070
Snørydding	-49 096
Andre fremmede tjenester	-144
Trykksaker	-494
Andre kontorkostnader	-4 948
Porto	-538
Bank- og kortgebyr	-2 719
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-103 746</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	62
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 400
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 465</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 000</b>

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

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

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: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 105 060.

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

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-82 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-82 200</b>



**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 209 854
Tomt	302 463
<b>TOTALT</b>	<b>1 512 317</b>



#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til sittende styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr. 70 000,-

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Endring i vedtektene punkt 8-2: Tidspunkt for generalforsamlingen

Forslagsstiller: Styret

##### Saksinformasjon:

Styret forslår å endre vedtektene punkt 8-2: Tidspunkt for generalforsamling. Slik det fremgår av vedtektene i dag, er vi i utgangspunktet pliktig til å gjennomføre generalforsamling innen utgangen av april. Styret forslår at vedtektene endres til at det som følger av loven, slik at man ikke er bundet til å gjennomføre generalforsamlingen innen det tidsrommet som i dag er satt i vedtektene. Ny ordlyd foreslås dermed til:

*«Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni, og sammenkalles av styreleder med minst 14 dagers skriftlig varsel. Tid og sted for møtet skal angis.»*

##### Forslag til vedtak:

Vedtektene punkt 8-2 endres lik saksfremstillingen ovenfor.

##### B) Endring i vedtektene 7-1 (1): Antall mulige varamedlemmer i styret

Forslagsstiller: Styret

**Saksinformasjon:** Det er relativt høy utskiftning av eiere i borettslaget og blant styrets medlemmer. For å sikre kontinuitet i styrets arbeid og rekrutteringsgrunnlag for styreledervervet ønsker vi å åpne for at styret ved behov kan ha flere varamedlemmer.

Eksisterende ordlyd i punkt 7-1 (1) "*Selskapet skal ha et styre som består av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.*" foreslås endret til "*Selskapet skal ha et styre som består av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.*"

##### Forslag til vedtak:

Vedtektene punkt 7-1 (1) endres lik saksfremstillingen ovenfor.

#### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Hedda C. Domingo Bakke      Evald Ryghs Gate 16

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Egil Niclaes Reksten      Evald Ryghs Gate 16

*Det andre styremedlemmet velges ved benkeforslag på generalforsamlingen*

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Toimi Arild Herttua      Evald Ryghs Gate 16

2. Tina Maria A. Tahtchieva      Evald Ryghs Gate 16

Styret i Evald Ryghs Gate 16 A/S

**Annen informasjon om aksjeselskapet****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.

**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**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](mailto: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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS 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](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

**Bærekraft**

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål 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	Brannører installert til leilighetene og i fellesarealene.
2010 - 2010	Balkonger	Ca halvparten av leilighetene har fått balkonger. Disse ble fakturert direkte.



6044 Evald Ryghs Gate 16 A/S

## 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](http://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.