



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 732 014
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
Forretningsadresse: 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: 01.06.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 609 408	3 492 344
Sum inntekter		3 609 408	3 492 344
Kostnader			
Lønnskostnad		312 326	306 613
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			-4
Annen driftskostnad		2 383 995	1 992 106
Sum kostnader		2 696 322	2 298 715
Driftsresultat		913 086	1 193 629
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 688	6 397
Sum finansinntekter		2 688	6 397
Annen finanskostnad		221 607	255 266
Sum finanskostnader		221 607	255 266
Netto finans		-218 920	-248 869
Ordinært resultat før skattekostnad		694 167	944 760
Ordinært resultat etter skattekostnad		694 167	944 760
Årsresultat		694 167	944 760
Totalresultat		694 167	944 760
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		694 167	944 760
Sum overføringer og disponeringer		694 167	944 760



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 795 560	10 795 560
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	4	4
Sum varige driftsmidler		10 795 564	10 795 564
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 795 564	10 795 564
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 199
Andre fordringer		54 075	44 959
Sum fordringer		54 075	50 158
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 575 014	1 595 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 575 014	1 595 915
Sum omløpsmidler		1 629 089	1 646 073
SUM EIENDELER		12 424 653	12 441 638



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		180 900	180 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		180 900	180 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 556 208	1 862 041
Sum opptjent egenkapital		2 556 208	1 862 041
Sum egenkapital		2 737 108	2 042 941
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 132 915	9 976 167
Øvrig langsiktig gjeld		180 900	180 900
Sum annen langsiktig gjeld		9 313 815	10 157 067
Sum langsiktig gjeld		9 313 815	10 157 067
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		90 012	88 889
Leverandørgjeld		201 577	55 928
Skyldige offentlige avgifter		7 144	9 502
Annen kortsiktig gjeld		74 997	87 311
Sum kortsiktig gjeld		373 730	241 630
Sum gjeld		9 687 545	10 398 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 424 653	12 441 638



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 434947

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 732 014
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP AS
Forretningsadresse: 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: 01.06.2022

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 934 732 014
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 609 408	3 492 344
Sum inntekter		3 609 408	3 492 344
Kostnader			
Lønnskostnad		312 326	306 613
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			-4
Annen driftskostnad		2 383 995	1 992 106
Sum kostnader		2 696 322	2 298 715
Driftsresultat		913 086	1 193 629
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 688	6 397
Sum finansinntekter		2 688	6 397
Annen finanskostnad		221 607	255 266
Sum finanskostnader		221 607	255 266
Netto finans		-218 920	-248 869
Ordinært resultat før skattekostnad		694 167	944 760
Ordinært resultat etter skattekostnad		694 167	944 760
Årsresultat		694 167	944 760
Totalresultat		694 167	944 760
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		694 167	944 760
Sum overføringer og disponeringer		694 167	944 760



Organisasjonsnr: 934 732 014
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 10 795 560 10 795 560

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 4 4

Sum varige driftsmidler 10 795 564 10 795 564

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 10 795 564 10 795 564

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 5 199

Andre fordringer 54 075 44 959

Sum fordringer 54 075 50 158

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 575 014 1 595 915

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 575 014 1 595 915

Sum omløpsmidler 1 629 089 1 646 073

SUM EIENDELER 12 424 653 12 441 638

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 180 900 180 900



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	180 900	180 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 556 208	1 862 041
Sum opptjent egenkapital	2 556 208	1 862 041
Sum egenkapital	2 737 108	2 042 941
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 132 915	9 976 167
Øvrig langsiktig gjeld	180 900	180 900
Sum annen langsiktig gjeld	9 313 815	10 157 067
Sum langsiktig gjeld	9 313 815	10 157 067
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	90 012	88 889
Leverandørgjeld	201 577	55 928
Skyldige offentlige avgifter	7 144	9 502
Annen kortsiktig gjeld	74 997	87 311
Sum kortsiktig gjeld	373 730	241 630
Sum gjeld	9 687 545	10 398 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 424 653	12 441 638



Organisasjonsnr: 934 732 014
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

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

Ringgatens Byggeselskap AS

1. juni 2022

Selskapsnummer: 5645





Velkommen til generalforsamling i Ringgatens Byggeselskap AS

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

Dato for generalforsamlingen:

1. juni 2022 kl. 18:00, Dælenenga sykkelhub - D20.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Bryggeri
5. Gjesterom
6. Parkering av motorsykel i bakgården
7. Revisjon av husordensreglene
8. Revisjon av vedtekter.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringgatens Byggeselskap AS



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000kr

Sak 4

Bryggeri

Forslag fremmet av:

Bryggerikomiteen ved Mathias Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bryggerikomiteen har jobbet et år med å lage et konkret forslag til bryggeri. De vil legge frem forslag til avtale og vedtekter for bryggeriet på generalforsamlingen. Det er 11 aksjonærer som har meldt sin interesse.

Styrets innstilling

Styret er positive til initiativet.

Forslag til vedtak

Ringgatens Byggeselskap AS bidrar med 60.000,- til elektriker og rørlegger for å sette rom i stand til bryggeri samt å inngå avtale med bryggerigruppen om å drive nanobryggeri for en periode på 10 år.

Sak 5

Gjesterom

Forslag fremmet av:

Jonas Soo Holm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at vi utreder om muligheten for å gjøre om et av rommene i kjelleren til «hotellrom». Dette vil kunne fungere sli at aksjonærer kan leie dette til en symbolsk sum når de har overnattingsgjester. Det må ha et lite toalett/bad og kanskje en liten tv-krok.

Styrets innstilling

Styret synes dette er spennende, men er usikre på hvordan dette kan realiseres.



Forslag til vedtak

Det nedsettes en komite som utarbeider et konkret forslag det kan stemmes over på neste generalforsamling.

Sak 6

Parkering av motorsykkel i bakgården

Forslag fremmet av:

Thomas Melheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Frem til nå har det vært forbudt å parkere i bakgården. Styret har, derimot, sett litt gjennom fingrene på dette, så lenge det ikke har kommet klager. Vi har forståelse for at det oppleves utrykt å parkere en motorsykkel i bakgården, men ønsker heller ikke mer støy en nødvendig i bakgården.

Forslag til vedtak

Det opprettes 3-4 markerte parkeringsplasser for motorsykkel på egnet sted i bakgården forbeholdt beboere og beboeres gjester.

Sak 7

Revisjon av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å revidere husordensreglene ihht vedlegg.

Forslag til vedtak

Reviderte husordensregler vedtas

Vedlegg

2. Husordensregler Ringgatens Byggeselskap I AS.pdf



Sak 8

Revisjon av vedtekter.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår revidering av vedtekter som beskrevet i vedlegg.

Forslag til vedtak

Revisjonen vedtas

Vedlegg

3. Vedtekter_med endringsforslag.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 bakgårdskomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens M Glattetre	Christian Michelsensgt 16
Nestleder	Ole Magnus Drægni	Fjellgata 57
Styremedlem	Solveig Lønseth	Fjellgata 61
Styremedlem	Christian Rodum	Fjellgata 55
Styremedlem	Jan Sviland	Dælenenggata 15
Varamedlem	Heidi Dyrhaug	Fjellgata 61
Varamedlem	Thomas Melheim	Christian Michelsens Gt 16

Valgkomiteen

Solveig Lønset Fjellgata 61

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Ringgatens Byggeselskap AS

Aksjeselskapet består av 77 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Fjellgata 61
Dælenenggata 15
Dælenenggata 15 B
Fjellgata 51
Fjellgata 53
Fjellgata 55
Fjellgata 57
Fjellgata 59
Dælenenggata 13
Chr Michelsens Gate 16
Christian Michelsens Gate

Gårds- og bruksnummer:

227 170 171 172 173
174 25 482 84 86

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

Ringgatens Byggeselskap AS har deltidsansatt vaktmester,



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 2021-2022

Det sittende styret ble valgt på digital generalforsamling som varte fra 25. mai til 28. juni 2021. Styret hadde konstituerende styremøte 31. mai 2021.

Etter det konstituerende styremøtet har det blitt avholdt 10 styremøter i 2021 og til utgangen av april 2022. Styret har egne retningslinjer for styrearbeid.

Styret har jobbet med utbedringen av uteområdene, vi har fått bygd et nytt sykkelkur, vi har jobbet mye med brannsikring og vi har kartlagt setningsskader i F61.

I år har styret økt felleskostnadene med 9% fra 1. mars 2022. Dette er mer enn normalt. Selv om vi ikke ønsker store endringer i felleskostnadene, har vi funnet grunn til å gjøre det denne gangen. Dette fordi prisene stiger og hele området blir oppgradert. Vi ønsker derfor å fortsette oppgraderingen av bakgården og utearealene mot Fjellgata. Modernisering av låsesystemet og oppussing av oppganger står også på ønskelisten. Ved å sørge for at selskapet går med et moderat overskudd, håper vi at vi kan gjøre disse oppgraderingene uten å låne mer penger.

Vi har forsøkt å holde beboerne godt informert og besvare alle henvendelser fra beboerne. Styret har brukt styrerommet.no for å kommunisere internt, og facebook og vibbo.no for å kommunisere med beboerne. Vår lukkede Facebook-gruppe har i april 104 medlemmer. 60 av 77 boliger har logget seg inn på vibbo.

Vi har også gitt ut infoskriv til alle beboerne. Informasjon som må komme ut til alle aksjonærer, har blitt håndtert av Obos iht. gjeldende rutiner for elektronisk kommunikasjon og vanlig post.

Vi har jobbet sammen med naboselskapet Ringgatens byggeselskap II AS om å utbedre uteområdene våre. Vi har en egen felles bakgårdskomité hvor to av styrets medlemmer deltar. Vi har sammen fått satt opp sykkelhus.

Vi har fått rensset luftesjaktene i alle oppganger, og fra hovedsjaktene til alle leiligheter som benyttet seg av tilbudet. Det er flere år siden dette ble gjort sist.

Vi har byttet TV-leverandør, fra Telia til RiksTV. RiksTV er rimeligere, og mange beboere opplevde at det var vanskelig å få brukt tilbudet fra Telia.

Etter offentlig kontroll av de elektroniske anleggene i leilighetene var det flere beboere som hadde behov for oppgradering av sikringsskapet. Styret innhentet da et felles tilbud fra Elektrosivert, som beboerne kunne benytte seg av.

Vi har som eget prosjekt også gjort noe forarbeid for beplantning og utbedring av uteområdene mot Fjellgata.



Vi har oppdatert brannrutinene, og hatt kontroll av brannslukningsapparat i fellesområdene og hos beboerne. Vi har planlagt brannøvelse ifm. dugnad 11. mai.

Vi bestilte container i oktober, hvor beboerne kunne kaste eget oppsamlet søppel. Styret tok en minidugnad og fjernet større gjenstander hensatt i fellesarealene. Koronatiltak har preget styrets arbeid på flere måter: Styremøter har i hovedsak blitt avholdt på videomøte, og generalforsamlingen ble gjennomført heldigitalt. Vi har fortsatt med hyppig vasking av flater i vaskerier og fellesområder. Styrets julebord ble gjennomført i april. Borettslagets dugnad er planlagt 11. mai.

Vi har fått gjennomført storvask og vindusvask i fellesområdene.

Vi har byttet vifte i vaskerommet i F51/53 for å avhjelpe fuktproblemet der.

Vi har byttet ut tørketrommelen i F51/53 og byttet ut panelet til tørkerommet. Vi har hatt service fra Electrolux på resten av utstyret i begge vaskerommene.

Vi har tegnet en avtale med et taueselskap, for å håndtere ureglementerte parkeringer i bakgården.

Vi har bestilt flaggfester til alle balkongene.

Vi har innhentet flere tilbud for utbedring av setningsskader i F61, og valgt et av dem for videre prosess.

Vi har fjernet tagging når dette har vært nødvendig.

Vi har fått klager på at det trekker fra noen av dørene, og vi forsøker å kartlegge dette problemet. Dette er fortsatt i prosess.

Vi har gjennomført befarings og innhentet tilbud på elektronisk låssystem for fellesområdene. Dette arbeidet må tas videre av det neste styret.

Styret har også jobbet med et beboerforslag om å gjøre en av sykkelbodene om til mikrobryggeri.

Dyrkekassene som ble etablert i 2019, vil også bli videreført for 2022.

Avtalen med Anticimex om skadedyrkontroll er videreført og vi har nå satt opp tilsammen to smart-feller for å fange skadedyr.

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 3 609 408.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 696 322.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 694 167 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 1 255 359.

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 850 000 til større vedlikehold.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 8 427. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgatens Byggeselskap AS.

Lån

Ringgatens Byggeselskap AS har lån 2 i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.03.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ringgatens Byggeselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringgatens Byggeselskap AS.

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

Perneo Dokumentnr: CJC51-QNGAX-3AGZN-UOCHE-3WE6A-TTC06



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CJC51-QNGAX-3AGZN-UOCHE-3WE6A-TTC06

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

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 532 908	3 491 544	3 492 000	3 436 000
Andre inntekter	3	76 500	800	170 500	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 609 408	3 492 344	3 662 500	3 436 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-175 826	-158 113	-148 000	-185 000
Styrehonorar	5	-136 500	-148 500	-135 000	-140 000
Avskrivninger	14	0	4	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 693	-11 234	-10 190	-10 200
Forretningsførerhonorar		-111 815	-108 718	-110 500	-115 600
Konsulenthonorar	7	-56 328	-41 013	-35 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-643 904	-372 868	-1 505 000	-850 000
Forsikringer		-209 673	-195 581	-205 360	-218 100
Kommunale avgifter	9	-571 914	-547 314	-551 988	-584 600
Energi/fyring		-120 882	-63 598	-90 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-350 095	-347 116	-363 728	-375 000
Andre driftskostnader	10	-307 692	-304 665	-236 000	-278 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 696 322	-2 298 715	-3 390 766	-2 892 000
DRIFTSRESULTAT		913 086	1 193 629	271 734	544 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 688	6 397	0	0
Finanskostnader	12	-221 607	-255 266	-220 000	-202 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-218 920	-248 869	-220 000	-202 000
ÅRSRESULTAT		694 167	944 760	51 734	342 000
Til opptjent egenkapital		694 167	944 760		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 752 144	10 752 144
Tomt		43 416	43 416
Andre varige driftsmidler	14	4	4
SUM ANLEGGSMIDLER		10 795 564	10 795 564
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		104	3 504
Kundefordringer		0	5 199
Forskuddsbetalte kostnader		53 971	41 455
Driftskonto OBOS-banken		544 328	566 176
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 281	4 556
Sparekonto OBOS-banken		1 027 373	1 025 151
Innestående i andre banker		31	31
SUM OMLØPSMIDLER		1 629 089	1 646 073
SUM EIENDELER		12 424 653	12 441 638
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	180 900	180 900
Opptjent egenkapital		2 556 208	1 862 041
SUM EGENKAPITAL		2 737 108	2 042 941
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 132 915	9 976 167
Annen langsiktig gjeld	17	180 900	180 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 313 815	10 157 067

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		59 749	53 235
Leverandørgjeld		201 577	55 928
Skyldige offentlige avgifter	18	7 144	9 502
Påløpte renter		19 541	19 145
Påløpte avdrag		70 471	69 744
Annen kortsiktig gjeld	19	15 248	34 076
SUM KORTSIKTIG GJELD		373 730	241 630

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **12 424 653** **12 441 638**

Pantstillelse	20	14 580 900	14 580 900
Garantiansvar			

Oslo, __.__.2022

Styret i Ringgatens Byggeselskap AS

Jens M Glattetre/s/
Jan Sviland/s/Solveig Lønseth/s/
Ole Magnus Drægni/s/

Christian Rodum/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 795 352
Balkong Lån	391 980
Kollektiv Internett	183 876
Kabel-tv	161 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 532 908

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	1 000
OBOS gir tilbake	75 500
SUM ANDRE INNTEKTER	76 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-121 982
Påløpte feriepenger	-15 248
Arbeidsgiveravgift	-38 597
SUM PERSONALKOSTNADER	-175 826

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 135 000.

I tillegg er det utbetalt honorar til styret kr 1 500 som gjald for perioden 2019/2020 som ble utbetalt for lite i 2020.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 480, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 693.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 128
Andre konsulentonorarer	-51 200
SUM KONSULENTHONORAR	-56 328

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

Drift/vedlikehold bygninger	-144 170
Drift/vedlikehold VVS	-13 368
Drift/vedlikehold elektro	-49 315
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-297 879
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 125
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-33 860
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 188
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-643 904

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-275 658
Feieavgift	-16 459
Renovasjonsavgift	-279 798
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-571 914

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 139
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 888
Driftsmateriell	-58 822
Lyspærer og sikringer	-4 473
Vaktmestertjenester	-3 000
Renhold ved firmaer	-195 922
Trykksaker	-2 320
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 480
Andre kontorkostnader	-5 781
Porto	-2 211
Bank- og kortgebyr	-3 656
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-307 692

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 222
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	466
SUM FINANSINTEKTER	2 688

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-6 207
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-215 288
Renter på leverandørgjeld	-112
SUM FINANSKOSTNADER	-221 607

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt.

Gnr.227/bnr.25 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2

Kostpris	21 495
Avskrevet tidligere	-21 495
Oppskrevet i år (se forklaring)	1
	1

Vaskemaskin

Kostpris	986
Tilgang 2002	27 782
Avskrevet tidligere	-28 768
Oppskrevet i år (se forklaring)	1
	1

Vaskemaskin nr. 2

Tilgang 2014	156 319
Avskrevet tidligere	-156 319
Oppskrevet i år (se forklaring)	1
	1

Vaskemaskin nr. 3

Tilgang 2016	33 556
Avskrevet tidligere	-33 556
Oppskrevet i år (se forklaring)	1
	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4
--------------------------------	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,50 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2018	-11 750 000	
Nedbetalt tidligere	2 154 057	
Nedbetalt i år	517 906	
		-9 078 037

Handelsbanken 2 Balkonglån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2007	-4 682 000	
	4 301 776	
Nedbetalt i år	325 346	
		-54 878

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 132 915**

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -180 900

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-180 900**

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -3 281

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 863

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-7 144**

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -15 248

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-15 248**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 132 915
Påløpte avdrag	70 471
Obligasjon	180 900
TOTALT	9 384 286

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

Bygninger	10 752 144
Tomt	43 416
TOTALT	10 795 560



Annen informasjon om aksjeselskapet

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.

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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 646594. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.



Energimerking

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

Kabel-TV

Riks TV er aksjeselskapets leverandør av TV- og Homenet leverer bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt leverandørene eller ansvarlig i styret som er oppslått i oppgangene.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Fasaderehabilitering/tak	
2016	Oppgradering i bakgården	Plattingen i bakgården ble oppgradert i samarbeid med naboselskapet som deler samme bakgård.
2015	Rehabilitering av pipeløp	
2013	Reparasjon av tak	
2012	Nye porttelefoner	
2011 - 2012	Oppussing av oppgangene	Rest malerarbeid i oppgangene Utskifting av entredører Oppussing av oppgangene Montert varmekabler i takrenner
2010	Diverse arbeider	- Brannsikring, montering av redningslinjer - Oppussing av bakvegg - Skiftet dører i trapperom - Ettersyn og reparasjon av tak
2008	Viktige prosjekter:	- Utskifting av vinduer i 12 leiligheter - Nye balkonger (56 leiligheter) - Nye vinduer (fullføres 2008) - Ny port mot Fjellgata - Brannsikring (nye pulverapparater + montering av nye brannseler) - Oppgradering av lek-/fellesareal - Fullført utskifting av kjellerdører - Full rehabilitering av lysnettet på loftene
2007	Omfattende rehabilitering:	- Oppussing og maling av oppgangene - Oppstart bygging av balkonger mot bakgård (56 av 77 leiligheter) - Utskifting av alle kjellerdører til godkjente branndører
2006	Diverse vedlikehold	
1999	Avsluttet større våtromsrehabilitering	



HUSORDENSREGLER 5645 - RINGGATENS BYGGESELSKAP I AS

Endret på generalforsamlingen 15.05.2008, sist endret på generalforsamlingen 16.04.2009

Rengjøring og vask

Rengjøring og vask av trappeoppganger og fellesrom utføres av et rengjøringsbyrå, såfremt ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet

Vaskeriene

Må bare brukes innenfor de vedtatte vasketidene:

Mandag - lørdag: 08.00 - 22.00

Søndag: 11.00 - 22.00

Det skal ikke vaskes på helligdager og offentlig høytidsdager. Maskinene og rommene skal rengjøres etter bruk. Pass spesielt på å rengjøre lofiltere i tørketrommelen etter bruk.

Tørketrommel og tørkerom må være fritt for tøy 1 time etter vasketidens slutt. Bestilling av vasketid foregår på datotavlene som er oppslått i hvert vaskeri. Nøkler til datotavlen følger leiligheten, og kan også kjøpes ved henvendelse til styret. Nye nøkler kan fås ved henvendelse til styret.

Loftene kan også brukes til tørking av tøy, men tøyet må i så fall være sentrifugert/godt oppvridd slik at det ikke drypper. Tørkestativ i bakgården kan også brukes. Banking av tepper kan foregå innenfor vasketiden.

Søppel

Søppel legges i søppelkassene i bakgården. Det er ikke tillatt å sette ting utenfor kassene, da dette ikke blir tatt med av renholdsverket.

Brannbalkongene

Dette er rømmingsveier, og skal være fri for gjenstander.

Balkongene

Grunnet brannsikkerhet er det kun lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongene.

Blomsterkasser skal av sikkerhetsmessige årsaker henges på innsiden av rekkverket.

Vindseil til balkongen skal bestilles gjennom styret.

Loftene

Loftene skal være avlåst. Pga. brannvernregler er det ikke tillatt å bruke stearinlys, fyrstikker eller åpne åpen ild. Det er heller ikke tillatt å sette eiendeler utenfor bodene.

Kjellerne

Kjellerne skal være avlåst. Sykler og barnevogner som settes i kjelleren skal tilhøre de tilknyttede oppgangene, og må ikke settes slik at de hindrer ferdselen. Andre private gjenstander og søppel skal ikke plasseres foran bodene.



Leilighetene

Det indre vedlikeholdet av leiligheten er aksjonærens ansvar. Det må ikke foretas store ominnredninger, sånn som f.eks. riving av vegger, flytting av våtrom eller ildsted, uten styrets ettertrykkelige godkjenning. Alt arbeid som utføres må være forskriftsmessig og forsvarlig utført. Det er ikke tillatt på egen hånd å reparere antenneanlegg eller dørtelefoner. Slike feil skal varsles styret. Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner må installeres forskriftsmessig.

Vannskader som skyldes uforskriftsmessig montering eller bruk, er aksjonærens ansvar. Det er ikke tillatt å bruke maskinene før kl. 08 om morgenen, og etter kl. 22 om kvelden. Brannvarsler og brannslukningsapparat er aksjeselskapets eiendom og skal ikke fjernes ved fraflytting av leiligheten. Det samme gjelder andre faste installasjoner.

Bakgården

Bakgården skal være til hygge og nytte for oss alle, unge som eldre. Alle som bruker gårdsrommet må ta hensyn til hverandre. Foring av fugler og husdyr er ikke tillatt på utearealet. Matrester kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr. Parkering av biler og motorsykler er ikke tillatt uten særlig godkjenning fra styret. ~~Fotballparking er ikke tillatt.~~

Hensyn til naboer

Beboerne skal opptre så hensynsfullt og lite sjenerende som mulig overfor hverandre. Banking og boring skal foregå mellom kl 08.00 og 20.00 på hverdager, inkludert lørdager. Det er ikke tillatt på helligdager eller offentlige fridager. Radio, musikkanlegg og fjernsyn, må ha en lydstyrke som ikke sjenerer naboene. Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være alminnelig natte.

Husdyrhold

Det Husdyrhold er tillatt, ~~og godkjennes av styret~~ under forutsetning av at de øvrige aksjonærer ikke sjeneres.



RINGGATENS BYGGESELSKAP A/S

Vedtekter for Ringgatens Byggeselskap AS, org nr 934 732 014

vedtatt på generalforsamling den 23. mars 2004, endret den 1.juni 2006, sist endret på ordinært generalforsamling den 22. april 2010.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ringgaten Byggeselskap er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 180900,- fordelt på 1809 aksjer á kr 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Godkjent aksjonær som innehar 15 aksjer, skal ha borett til en leilighet på 1 værelse og kjøkken og w.c. Godkjent aksjonær som innehar 17 aksjer, skal ha borett til en leilighet på 1 værelse, kjøkken, bad og w.c. Godkjent aksjonær som innehar 24 aksjer, skal ha borett til en leilighet på 2 værelser, kjøkken, bad og w.c. Godkjent aksjonær som innehar 28 aksjer, skal ha borett til en leilighet på 3 værelser, kjøkken, bad og w.c.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.



2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje.
- (3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - aksjeeieren er en juridisk person
 - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen



- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Bruksoverlatelse inntil 30 dager per år godkjennes forutsatt at styret informeres med navn og kontaktinformasjon på den som skal benytte boligen, senest 10 dager før bruksoverlatelsen finner sted. Dersom beboer ikke får tilbakemelding om avslag innen 24 timer, anses bruksoverlatelsen som godkjent. Det vil ikke være anledning til benyttelse av fellesvaskeri ved kortvarig bruksoverlatelse og det forutsettes at selskapets vedtekter og husordensregler blir fulgt.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, balkongdør og innvendige dører med karmen.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Aksjeeieren har det hele og fulle ansvaret for forskriftsmessig installasjon, bruk og vedlikehold av ildsted(er) i sin bolig. Ved evt installasjon av nytt ildsted (ovn, peis eller lignende) forutsettes det bruk av autorisert installatør.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt



- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.



7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

- (1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

- (1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.
- (2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.



(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer



Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 1.06.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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