



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 429 741
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 625 782	2 504 147
Sum inntekter		2 625 782	2 504 147
Kostnader			
Lønnskostnad		88 142	88 142
Annen driftskostnad		1 897 315	1 822 663
Sum kostnader		1 985 457	1 910 805
Driftsresultat		640 325	593 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 980	1 652
Sum finansinntekter		12 980	1 652
Annen finanskostnad		6 610	14 020
Sum finanskostnader		6 610	14 020
Netto finans		6 370	-12 368
Resultat før skattekostnad		646 695	580 975
Årsresultat		646 695	580 975
Totalresultat		646 695	580 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		646 695	580 975
Sum overføringer og disponeringer		646 695	580 975



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 000	
Andre fordringer		56 599	51 216
Sum fordringer		61 599	51 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 416 988	940 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 416 988	940 442
Sum omløpsmidler		1 478 586	991 659
SUM EIENDELER		1 478 586	991 659

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 178 087	531 392
Sum opptjent egenkapital		1 178 087	531 392
Sum egenkapital		1 178 087	531 392
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			179 839
Sum annen langsiktig gjeld		0	179 839
Sum langsiktig gjeld		0	179 839
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			62
Leverandørgjeld		251 639	194 980
Annen kortsiktig gjeld		48 861	85 385
Sum kortsiktig gjeld		300 500	280 427
Sum gjeld		300 500	460 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 478 586	991 659



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359777

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 429 741
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 975 429 741
RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 625 782	2 504 147
Sum inntekter		2 625 782	2 504 147
Kostnader			
Lønnskostnad		88 142	88 142
Annen driftskostnad		1 897 315	1 822 663
Sum kostnader		1 985 457	1 910 805
Driftsresultat		640 325	593 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 980	1 652
Sum finansinntekter		12 980	1 652
Annen finanskostnad		6 610	14 020
Sum finanskostnader		6 610	14 020
Netto finans		6 370	-12 368
Resultat før skattekostnad		646 695	580 975
Årsresultat		646 695	580 975
Totalresultat		646 695	580 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		646 695	580 975
Sum overføringer og disponeringer		646 695	580 975



Organisasjonsnr: 975 429 741
RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 000	
Andre fordringer		56 599	51 216
Sum fordringer		61 599	51 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 416 988	940 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 416 988	940 442
Sum omløpsmidler		1 478 586	991 659
SUM EIENDELER		1 478 586	991 659
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 178 087	531 392
Sum opptjent egenkapital		1 178 087	531 392



Sum egenkapital	1 178 087	531 392
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		179 839
Sum annen langsiktig gjeld	0	179 839
Sum langsiktig gjeld	0	179 839
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		62
Leverandørgjeld	251 639	194 980
Annen kortsiktig gjeld	48 861	85 385
Sum kortsiktig gjeld	300 500	280 427
Sum gjeld	300 500	460 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 478 586	991 659



Organisasjonsnr: 975 429 741
RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5359

Ryghsvei 5-7 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Ryghsvei 5-7 Boligsameie

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 årsmøtet:

5. mars 2024 kl. 18:00, Voksen kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. 1) Parkering/garasje. 2) Info. tavle.
8. Tilstandsvurdering av vinduer og dører
9. Endring av husordensregler
10. Endring av vedtektene
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ryghsvei 5-7 Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5359 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 77 250.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 77 250



Sak 7

1) Parkering/garasje. 2) Info. tavle.

Forslag fremmet av:

Arild Baumann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1) Kan være vanskelig å parkere korrekt.

2) Papirlapper med info. klistret på inngangsdør.

Styrets innstilling

1) Styret anbefaler ikke at det merkes opp med tape men at de som har tilstøtende parkeringsplasser kommuniserer med hverandre og om ønskelig kan de enkelte sette opp enkel markering i fellesskap.

2) Styret anbefaler at beboerne benytter Vibbo for kommunikasjon.

Forslag til vedtak

1) Sort markerings tape mellom tildelte parkeringsplasser.

2) Info. tavle montert i inngangsparti. (liten korktavle el. lign..)

Sak 8

Tilstandsvurdering av vinduer og dører

Forslag fremmet av:

Nina Dahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig at vurderingen deles med eierne, som grunnlag for enighet om tiltak for vedlikehold. Det bes også om at praksis og status for utskifting av dører/vinduer i sameiet presenteres.

Styrets innstilling

Felles vurderingen vil kunne deles med alle men ikke for hver enkelt leilighet. Styret anbefaler ikke en total utskifting nå men de som i rapporten er anbefalt å skifte vil byttes i løpet av 2024.

Forslag til vedtak

Et vedtak bør baseres på resultatet av evalueringen om tilstand.



Sak 9

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker en presisering av regler knyttet til vedlikehold, bruk av boder og stilletid.

Det fremmes forslag om endring av både vedtekter og husordensreglene.

Styrets innstilling

Pkt 2 Regler for bruk av fellesrom/anlegg får nytt punkt 2 e:

Det er tillatt å ha fryseboks/kjøleskap i boden. Hver beboer er ansvarlig for å informere styret om de har hvitevarer i boden. Strømuttak i bodene går på fellesstrøm og hver beboer som bruker hvitevarer vil bli belastet 1 gang i året med et gebyr tilsvarende gjennomsnittsforbruk og gjennomsnittspris. Hver seksjonseier er selv ansvarlig for evt skade som oppstår ved bruk av elektroniske apparater i boden.

Nytt pkt 4 Stilletid:

4 a Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

4 b Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

4 c Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

4 d Utføres det oppussing så er seksjonseieren i gjeldene leilighet ansvarlig til å holde gangen ren og ryddig. Ved mye bæring inn og ut av leiligheten kan det benyttes en beskyttelsesfilm i form av papir eller annet material for å beskytte gulvet.

Endret nummering:

Tidligere pkt 4 Generelt blir pkt 5

Nytt punkt i 5 (tidligere 4) Generelt

5 f Leiligheter som er tilkoblet ventilasjonssystemet bes søke styret ved endring av dette.

Vedtaket krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i samsvar med styrets innstilling



Sak 10

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker en presisering av regler knyttet til vedlikehold, bruk av boder og stilletid.

Det fremmes forslag om endring av både vedtekter og husordensreglene.

Styrets innstilling

Pkt 5 nytt 5. ledd:

Det er tillatt å ha fryseboks/kjøleskap i boden. Hver beboer er ansvarlig for å informere styret om de har hvitevarer i boden, se nærmere bestemmelser om dette i husordensreglene.

Pkt 6, 3. ledd får følgende tilføyelse:

Leiligheter som er tilkoblet ventilasjonssystemet bes søke styret ved endring av dette

Endring krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i samsvar med styrets innstilling

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Benjamin Zawadski

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Kristian Gundersen
- Thomas Conrad Hermansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Egil Rundberget



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Benjamin Zawadzki	Ryghs Vei 5 A
Styremedlem	Erik Kristian Gundersen	Ryghs Vei 5 B
Styremedlem	Anne Cathrine S Petersen	Ryghs Vei 7 C
Varamedlem	Egil Nordlien	Ryghs Vei 7 C

Valgkomiteen

Øystein Mæland	Ryghs Vei 7 B
Egil Nordlien	Ryghs Vei 7 C

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ryghsvei 5-7 Boligsameie

Sameiet består av 35 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

33 2219

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

Ryghsvei 5-7 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid fra årsmøtet 2023 til årsmøtet 2024

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

Økonomi

Likviditeten i sameiet er tilfredsstillende.

Lånet sameiet hadde ble innfridd i november 2023.

Utgiftene ble holdt så lave som mulig i 2023.

Ombygging av leiligheter

Leiligheter som i løpet av 2022/23 har bygget om kneveggene sine ble i løpet av 2023 ferdigstilt og er nå i forskriftsmessig tilstand. Ferdigattest ble sendt til styret og saken er dermed lukket.

Styret minner om at endringer i bærende konstruksjon må søkes først til styret for godkjenning før det sendes videre til plan og bygningsetaten for godkjenning. Vi minner om vedtektene som viser skillet mellom sameiets og seksjonseieren sitt ansvar og rettigheter.

I 2023 har det blitt utført total renovering av flere leiligheter i sameiet. Vi beklager ulempene oppussing innebærer, men på sikt vil nyoppussete leiligheter være en fordel for sameiet.

Vannskader/Lekkasjer

Bygningen vår har passert 40 år alder og i sammenheng med dette dekker forsikringen ikke skader i yttervegg eller tak. Det er derfor viktig at beboere som har vannlekkasjer som muligens skyldes utett tak/yttervegg tar kontakt med styret for å få utbedret dette så fort som mulig.

Styret minner om vedtektene som handler om avløpsrør og sluk. Det er viktig at hver sameier passer på at sluket på terrassene er rene og tilgjengelige. Slukene har en varmekabel innebygd som slår seg på periodevis.

HMS gjennomgang

Det er foretatt HMS gjennomgang i 2023. Det minnes om at det i oppganger og mellomganger til boder ikke må settes møbler eller annet som kan være til hinder ved evakuering ved brann. Brannfarlige væsker (bensin o.l.) eller ved skal ikke oppbevares i garasjen.

Vedlikehold

Bygningene våre er over 40 år gamle og vi er inne i en tid med større vedlikeholdsoppgaver.

Løpende skifte av terrassedører og vinduer

Det er skiftet to skyvedører i sameiet grunnet skader som ikke var mulig å reparere. I tillegg har det blitt utført enkel reparasjon av en skyvedør hvor mekanismen var ødelagt.

Lys i garasjene

I 2023 ble samtlige lysarmaturer i garasjen skiftet til LED-belysning. Styret vil også se om lampene i gangen skal bli skiftet ut til LED. Dette vil gi lavere strømutgifter samt lavere vedlikeholdsutgifter.



Dugnad

Det er avholdt en dugnad høsten 2023. Det er hyggelig å se at så mange møter opp og er behjelpelig med å holde fellesarealet rent og ryddig.

Vi ønsker å rette en spesiell takk til de som gjennom året alltid stiller opp og bruker fritiden sin til å holde fellesarealet ryddig og pen ved å feie, luke, beskjære busker og trær, men også male og utfører enkelte reparasjoner.

Planlagte større vedlikeholdsprosjekter

Drenering

I 2023 har det vært flere episoder med store mengder nedbør. Mye av nedbør samler seg i gårdsplassen og renner ned mot 7c. Dagens løsning med avløpsrenner klarer ikke å drenerer bort så store mengder med nedbør. Styret har vært i kontakt med OBOS prosjekt for å finne en løsning for å drenerer bort nedbør på en effektiv måte. Det har blitt utført fra tidligere styrer en dreneringsjobb. Skaden som er i oppgang i 7c skyldes en gammel fuktskade som skal utbedres av fagfolk.

Tavlerom

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

Taket

Bygningene er 41 år gammel og forsikring dekker ikke skader hvor årsaken er tak/yttervegg. I begynnelsen av 2023 har vi fått en tilstandsrapport som viser at taket til tross for alder er i en grei tilstand.

Det ble oppdaget en vannlekkasje i 5a som kommer fra taket. Reparasjon av dette viste omfattende råteskader på lekkasjestedet og vi fikk beskjed at dette må utbedres fagmessig innen neste vinter. Grunnet at det tidligere også har vært flere lekkasjer andre steder har styret derfor tatt kontakt med OBOS prosjekt for å være behjelpelig med å prosjektere omlegging av taket i sameiet.

Det vil bli sett på forskjellige løsninger som også innebærer solcellepaneler samt kommunal støtte for å holde kostnader nede.

Dører og vinduer

Styret har bedt Strømmen Group AS om å utføre en tilstandsrapport over samtlige vinduer, skyvedører og terrassedører.

Vi har fått tilsendt rapporten og tilstand over vinduer, skyvedører og terrassedører er svært varierende. For å holde kostnader nede vil styret se på om det skal igangsettes et større prosjekt hvor alt skiftes på en gang.

Vi ønsker å minne på at det er hver seksjonseier sitt ansvar med ytre vedlikehold av vinduer, skyvedører og terrassedører. Herunder nødvendig maling og rydding av snø som ligger direkte mot skyvedøren/terrassedøren og ytterveggene. Dette for å forhindre skader, men også eventuelle lekkasjer.

Vi gjør oppmerksom på at mislighold av nødvendig vedlikehold kan føre til at seksjonseier selv må bekoste reparasjon.

Husordensregler

Styret har sett gjennom aktuelle husordensregler og laget et forslag om endringer som kan inkluderes i dagens husordensregler.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at ikke alt planlagt vedlikehold er gjennomført i 2023. Kommunale avgifter er noe høyere enn budsjetter grunnet avregning for vannforbruk.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nedbetalt lån.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 178 087.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ryghsvei 5-7 Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RYGHSVEI 5-7 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: G080X-04KH-ONPQW-7EWZF-GM7HQ-OLMLJ



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 586 540	2 371 995	2 606 000	2 587 000
Ladeinntekter EL-bil		39 242	0	0	34 000
Andre inntekter		0	132 152	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 625 782	2 504 147	2 606 000	2 621 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 892	-10 892	-10 900	-10 900
Styrehonorar	4	-77 250	-77 250	-77 250	-77 250
Revisjonshonorar	5	-7 563	-11 578	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-99 825	-95 970	-98 300	-98 300
Konsulenthonorar	6	-116 484	-191 109	-200 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-621 312	-573 571	-979 000	-784 000
Forsikringer		-259 970	-269 664	-296 600	-286 000
Kommunale avgifter	8	-289 432	-205 524	-229 700	-274 100
Energi/fyring		-89 957	-111 782	-130 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 211	-181 108	-187 000	-225 000
Andre driftskostnader	9	-198 562	-182 357	-205 000	-214 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 985 457	-1 910 805	-2 425 750	-2 171 550
DRIFTSRESULTAT		640 325	593 343	180 250	449 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 980	1 652	0	0
Finanskostnader	11	-6 610	-14 020	-41 000	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 370	-12 368	-41 000	-35 000
ÅRSRESULTAT		646 695	580 975	139 250	414 450
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	49 583		
Til opptjent egenkapital		646 695	531 392		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		307	202
Kundefordringer		5 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		56 292	51 014
Driftskonto OBOS-banken		1 105 898	637 541
Sparekonto OBOS-banken		311 090	302 901
SUM OMLØPSMIDLER		1 478 586	991 659
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 478 586	991 659
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 178 087	531 392
SUM EGENKAPITAL		1 178 087	531 392
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	179 839
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	179 839
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 861	85 385
Leverandørgjeld		251 639	194 980
Påløpte renter		0	62
Påløpte kostnader		5 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		300 500	280 427
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 478 586	991 659
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2024
Styret i Ryggsvei 5-7 Boligsameie

Benjamin Zawadzki/s/

Erik Kristian Gundersen/s/

Anne C. S Petersen/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 586 540
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 586 540

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 892
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 892

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 77 250.

I tillegg har styret fått dekket avskjedsgave for kr 832, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 563.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 345
OBOS Prosjekt AS	-109 014
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 125
SUM KONSULENTHONORAR	-116 484

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-345 993
Drift/vedlikehold VVS	-68 720
Drift/vedlikehold elektro	-54 439
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 003
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-72 342
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 141
Kostnader dugnader	-674
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-621 312

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-202 178
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-83 175
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-289 432

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 075
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 625
Verktøy og redskaper	-129
Vaktmestertjenester	-40 140
Renhold ved firmaer	-59 160
Snørydding	-79 691
Andre fremmede tjenester	-676
Andre kostnader tillitsvalgte	-832
Andre kontorkostnader	-5 589
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 746
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-198 562



11

Ryghsvei 5-7 Boligsameie

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 971
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 189
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	682
Andre renteinntekter	138
SUM FINANSINTEKTER	12 980

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 610
SUM FINANSKOSTNADER	-6 610

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 5 år.

		-900 000
Nedbetalt tidligere	720 161	
Nedbetalt i år	179 839	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91978314. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.03.24

Selskapsnummer: 5359 Selskapsnavn: Ryghsvei 5-7 Boligsameie

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: _____

20 av 21

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.