



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 747 780	4 241 312
Sum inntekter		8 747 780	4 241 312
Kostnader			
Lønnskostnad		456 238	386 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 518	69 518
Annen driftskostnad		1 930 813	1 645 039
Sum kostnader		2 456 569	2 101 232
Driftsresultat		6 291 211	2 140 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 316	3 416
Sum finansinntekter		9 316	3 416
Annen finanskostnad		484 949	161 833
Sum finanskostnader		484 949	161 833
Netto finans		-475 633	-158 417
Ordinært resultat før skattekostnad		5 815 578	1 981 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 815 578	1 981 663
Årsresultat		5 815 578	1 981 663
Totalresultat		5 815 578	1 981 663
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 815 578	1 981 663
Sum overføringer og disponeringer		5 815 578	1 981 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 039 018	6 816 856
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		477 443	546 961
Sum varige driftsmidler		27 516 461	7 363 817
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 516 461	7 363 817
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 486	45 796
Sum fordringer		34 486	45 796
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		429 569	2 042 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		429 569	2 042 912
Sum omløpsmidler		464 055	2 088 708
SUM EIENDELER		27 980 515	9 452 524

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		175 300	175 300
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		175 300	175 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 677 342	1 861 764
Sum opptjent egenkapital		7 677 342	1 861 764
Sum egenkapital		7 852 642	2 037 064
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 556 397	7 236 678
Sum annen langsiktig gjeld		19 556 397	7 236 678
Sum langsiktig gjeld		19 556 397	7 236 678
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 823	912
Leverandørgjeld		527 656	65 973
Skyldige offentlige avgifter		15 575	13 028
Annen kortsiktig gjeld		23 422	98 869
Sum kortsiktig gjeld		571 476	178 782
Sum gjeld		20 127 873	7 415 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 980 515	9 452 524



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391344

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 933 774 988
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 747 780	4 241 312
Sum inntekter		8 747 780	4 241 312
Kostnader			
Lønnskostnad		456 238	386 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 518	69 518
Annen driftskostnad		1 930 813	1 645 039
Sum kostnader		2 456 569	2 101 232
Driftsresultat		6 291 211	2 140 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 316	3 416
Sum finansinntekter		9 316	3 416
Annen finanskostnad		484 949	161 833
Sum finanskostnader		484 949	161 833
Netto finans		-475 633	-158 417
Ordinært resultat før skattekostnad		5 815 578	1 981 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 815 578	1 981 663
Årsresultat		5 815 578	1 981 663
Totalresultat		5 815 578	1 981 663
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 815 578	1 981 663
Sum overføringer og disponeringer		5 815 578	1 981 663



Organisasjonsnr: 933 774 988
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 039 018	6 816 856
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		477 443	546 961
Sum varige driftsmidler		27 516 461	7 363 817

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		27 516 461	7 363 817
-------------------	--	------------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		34 486	45 796
Sum fordringer		34 486	45 796

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		429 569	2 042 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		429 569	2 042 912

Sum omløpsmidler		464 055	2 088 708
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		27 980 515	9 452 524
----------------------	--	------------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		175 300	175 300
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	175 300	175 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 677 342	1 861 764
Sum opptjent egenkapital	7 677 342	1 861 764
Sum egenkapital	7 852 642	2 037 064
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 556 397	7 236 678
Sum annen langsiktig gjeld	19 556 397	7 236 678
Sum langsiktig gjeld	19 556 397	7 236 678
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 823	912
Leverandørgjeld	527 656	65 973
Skyldige offentlige avgifter	15 575	13 028
Annen kortsiktig gjeld	23 422	98 869
Sum kortsiktig gjeld	571 476	178 782
Sum gjeld	20 127 873	7 415 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 980 515	9 452 524



Organisasjonsnr: 933 774 988
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Ringgatens Byggeselskap II AS

27. april 2023

Selskapsnummer: 5531





Velkommen til generalforsamling i Ringgatens Byggeselskap II AS

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

Dato for generalforsamlingen:

27. april 2023 kl. 17:30, velferdslokalet til Ola Narr Borettslag. Adressen er Ola Narr 1 (Inngangen på baksiden av huset mot parken).

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Avslutte vedlikeholdsfondet
7. Endring av vedtekter punkt 4-1.
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Avslutte vedlikeholdsfondet

Forslag fremmet av:

Ernst Nærø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsfondet ble i sin tid opprettet for å spare til egenkapital til utbedring av takene.



Det er egentlig ikke nødvendig med en avstemming siden formålet med fondet var takutbedring. Og nå som takarbeidet er ferdig burde vi anta at styret tar avgjørelse på å avslutte fondet.

Jeg vil minne styret på at fondet ble i sin tid innført på en general forsamling i 2004. I protokoll fra det året var det ikke nevnt noe om avstemming eller resultat. Men fondet ble innført siden OBOS som var blitt forretnings fører, mente det var en god ide.

Om vi regner 440000,- inn på fondet hvert år siden det ble innført i 2004/5 burde det vært en god sum der som kunne vært betalt for del av arbeid.

Til vindu skift sist ble ikke noe brukt fra "fondet", men tatt opp lån. Daværender formann ga beskjed om at det var forbehold tak reparasjon. Ikke heller til piperehabiliteringen ble det brukt noe fra fond.

Så det er uoversiktlig hvor fondet har tatt veien, det ser ikke ut til at vedlikehold har blitt betalt av fondet.

Vi har fått mye økning i felleskostnader pga takarbeid, renter og alle priser som ellers er økt.

Så styret må beslutte at fondet opphører fra 1.1.2023.

Om ikke må det stemmes over dette på generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret er negative til forslaget,

Vedlikeholdsfondet står på egen konto hos OBOS og hver måned går den enkeltes innbetaling over på konto for vedlikeholdsfond. Fondet inngår dermed ikke i den ordinære driften da denne finansieres av driftskonto og ved behov, sparekonto.

Et vedlikeholdsfond er ment å være et sikkerhetsnett når de store tiltakene står på planen, det bidrar til redusert behov for låneopptak og gir en økonomisk trygghet både for styret og for den enkelte aksjeeier. Eksempler på tiltak fondet har finansiert de siste årene inkluderer vindusbytte i 2011, nytt brannvarslingsanlegg i 2014, samt dreneringsarbeider i 2022.

At vedlikeholdsfondet ble opprettet som et rent takfond stemmer ikke med hva styremedlemmer som satt i styret da det ble opprettet forteller. De sier derimot at taket ble nevnt som et viktig tiltak vi må spare til. Fondet ble opprettet i etterkant av baderomsoppgraderingen som fant sted i 2004/2005.

Styret fikk utarbeidet en tilstandsrapport i 2017 som beskrev hvilke vedlikeholdsbehov bygningene og infrastrukturen har. Det er fremdeles ting som ble påpekt i denne



rapporten som ikke er gjort. Eksempelvis maling av oppganger og utskiftning av stigeledninger. Styret ønsker ikke å fatte en beslutning på vegne av alle eiere i gården om å avslutte fondet og ønsker at generalforsamlingen tar stilling til dette. Styrets innstilling er å beholde vedlikeholdsfondet.

Forslag til vedtak

Avvikle vedlikeholdsfond. Begrunnelse er at det var tiltenkt tak rehabilitering.

Sak 7

Endring av vedtekter punkt 4-1.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt under punkt 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt:

(10) Leilighetsskiller av gips på loft skal ikke perforeres uten godkjenning av styret. Disse veggene av gips finner man mellom to ulike leiligheter på loftet eller mellom fellesareal på loft og leilighet på loft og fungerer som brannskiller. Å lage hull, feste skruer eller slå spikerhull i slike vegger kan bidra til å redusere veggens brannmotstand.

Styrets innstilling

Forslaget er fremmet av styret og styret ønsker forslaget vedtatt.

Forslag til vedtak

Endring av vedtekter punkt 4-1.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å øke honoraret fra kr 120 000 til kr 140 000. Honoraret ble sist økt på generalforsamlingen i 2019. Siden mai 2019 har prisstigningen vært på 15.5 %. Dette tilsvarer en økning på kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Eva A. Mørk Dælenenggata 11 C

Teo Hadzic Dælenenggata 11 D

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Hanne Haugrønning Christian Michelsens gate 10

Nikolai Fullman Dælenenggata 11 B

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Halvor Rønning Dælenenggata 11B

Generalforsamlingen velger et nytt medlem til valgkomiteen.

I valgkomiteen for Ringgatens Byggeselskap II AS

Leo Karabeg & Halvor Rønning

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva A. Mørk
- Teo Hadzic

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Haugrønning
- Nikolai Fullman

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Halvor Rønning



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mai J Butters Amundsen	Dælenenggata 11 B
Nestleder	Christoffer Holseter	Dælenenggata 11 A
Styremedlem	Elisabeth Bøe	Dælenenggata 11 A
Styremedlem	Eirik Bergheim	Dælenenggata 11 D
Styremedlem	Sarah Huby	Christian Michelsens Gt 14
Varamedlem	Sondre Nyrén Gogstad	Dælenenggata 11 D
Varamedlem	Caroline Levin Thoresen	Dælenenggata 11 C

Valgkomiteen

Leo Karabeg	Dælenenggata 11 B
Halvor Rønning	Dælenenggata 11 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ringgatens Byggeselskap II AS

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Gårds- og bruksnummer:

227 21 22 23 76 77 78 79 80 81 82

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

Ringgatens Byggeselskap II AS har en deltidsansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



Hovedoppgaver i styreperioden 2022-2023

I 2022 ble det avholdt 10 styremøter. Den ordinære generalforsamlingen ble gjennomført digitalt.

Det ble ikke arrangert dugnad i 2022 grunnet byggeprosjektet i bakgården. Styret tar sikte på å arrangere dugnad i 2023.

I tillegg til de ordinære driftsoppgavene for styret har det blitt gjennomført følgende hovedoppgaver i styreperioden som har vært.

Gjennomføring av tak-, fasade- og loftprosjektet

I 2022 har styret hatt som hovedoppgave å gjennomføre det store byggeprosjektet. Medlemmene av prosjektgruppen, Mai Amundsen og Eirik Bergheim, har jobbet tett med prosjektleder Eirik Haugen fra K. Apeland og formann og prosjektleder fra entreprenøren Oslo Entreprenørbedrift AS. Prosjektgruppen har deltatt på regelmessige byggemøter og har orientert styret på styrets ordinære møter. Beboere har blitt orientert via nyhetssaker på Vibbo. Prosjektgruppen har også hatt tett dialog med de syv utbyggerne som har kjøpt loftsarealer.

På den ekstraordinære generalforsamlingen 11. november 2019 ble det estimert at det ville ta cirka 2 år fra vedtak om utbygging av loft til byggingen var ferdigstilt. Forsinkelsen på omtrent 1.5 år skyldes i hovedsak lenger saksbehandlingstid hos Plan- og bygningsetaten enn antatt, samt lengre byggetid enn estimert. Korona-pandemien gjorde også situasjonen uforutsigbar og førte til forsinkelser.

På den ordinære generalforsamlingen i 2019 fikk styret tildelt et mandat til å ta opp et lån på inntil 10 millioner kroner. På årsmøtet i 2022 fikk styret mandat til å ta opp et tilleggs lån på 3 millioner kroner. Dette tilleggs lånet betales tilbake så snart inntekter fra salg av loftsarealer er overført til selskapet.

Det endelige regnskapet viser at byggearbeidene kostet 14.2 millioner kroner for selskapet. I tillegg brukte selskapet 1.6 millioner kroner på anbudskonkurranse, prosjektledelse, prosjektering, juridisk bistand, bygging av boder, flytting av vaskeri fra 11D til 11C, fjerning av gamle kabler på loft og i oppganger samt bistand på farge- og materialvalg.

Styret er trygg på at arbeidene som har blitt utført er av god kvalitet og til lavest mulig pris. Innleid prosjektleder gjennomførte en anbudskonkurranse tidlig i 2022 hvor et utvalg av entreprenører ble invitert. Deretter ble det avholdt tilbudsbeferinger. På tidspunktet anbudet ble utført var det høyt trykk i markedet og få entreprenører som hadde mulighet til å gi pris. Det var også sterk økning i kostnader på byggevarer og korona-pandemien skapte usikkerhet i en bransje som i stor grad er avhengig av arbeidskraft fra utlandet. Som følge av dette var det kun to entreprenører som ga tilbud på jobben. Det ble avholdt en ekstra runde for å forsøke å få inn flere priser, uten hell. Den valgte entreprenøren ga et tilbud som var mer enn 30 % rimeligere enn tilbyder nummer 2 uten at det gikk utover kvaliteten på arbeidet.



I første kvartal 2023 har det, som informert om i tidligere generalforsamlinger, også blitt gjennomført en kapitalforhøyelse i selskapet som følge av de økte boligarealene på loftet. Vedtektene er justert for å samsvare med dette.

I løpet av sommeren 2023 er det forventet at de 7 utbyggerne vil bli ferdig med sine søknadspliktige arbeider innvendig. Frem mot dette må beboere påregne noe mer støyende arbeid enn normalt, men innenfor det generalforsamlingen tidligere har vedtatt. Støyende arbeid skal utføres mellom kl. 10 og 16 på lørdager og mellom kl. 7 og 18 på hverdager og naboer skal varsles minst 24 timer i forveien.

Ny elektrikeravtale

Styret har valgt å inngå et samarbeid med Elektrikergruppen og laget en elektrikeravtale som også gir beboere gunstige priser. Se informasjon på Vibbo for oppdaterte vilkår. Styrets kontaktperson er Eivind Ertzeid. Kontakt eivind@elektrikergruppen.no eller ring Eivind på 917 68 320 for å få et tilbud.

Vindusvask i fellesarealer

Det er gjennomført vindusvask i fellesarealer før 17. mai og jul. Vindusvasken er gjennomført av renholdsbyrået Kleva, som også står for trappevasken.

Lamper i oppgangene og fellesarealer

LED-lampene i fellesarealene må innimellom byttes. Sondre i styret har hatt dialog med Elektrikergruppen for bytte av disse og legger inn en bestilling når en del lamper har gått. Går det en lampe er det viktig at beboere gir beskjed til Sondre så han kan følge opp. Dette er ikke lyspærer som vaktmesteren kan bytte.

IN-ordning

Etter vedtak fra generalforsamlingen i 2022 har styret opprettet IN-avtale på selskapets lån. Dersom du har spørsmål om andel restgjeld eller ønsker å benytte deg av denne muligheten ber vi deg kontakte OBOS på e-post oef@obos.no. Merk din henvendelse med «5531 IN-avtale». Dersom du ikke har tilgang til e-post, må du gjerne ta det via telefon 22 86 55 00. For mer informasjon om IN-ordningen se eget innlegg på Vibbo.

Viktige saker for det kommende styret

1. Opplæring av nye styremedlemmer
2. Asfaltere bakgården
3. Planlegge oppussing av oppganger



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr -107 421,-.

Arbeidskapitalen pr. 30.03.23 er 855 765,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 357 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgatens Byggeselskap II AS.

Lån

Ringgatens Byggeselskap II AS har 3 lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Oslo, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 808 712	3 617 538	3 158 000	4 121 000
Andre inntekter	3	4 939 068	623 774	3 000 000	3 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 747 780	4 241 312	6 158 000	7 121 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-236 238	-216 675	-258 500	-248 500
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-140 000
Avskrivninger	15	-69 518	-69 518	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-14 225	-6 545	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-100 000	-50 000	-100 000	0
Forretningsførerhonorar		-117 913	-114 588	-118 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-75 320	-11 304	-10 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-209 502	-220 387	-14 601 000	-357 000
Forsikringer		-232 005	-183 042	-226 000	-246 000
Kommunale avgifter	9	-476 658	-457 245	-470 000	-560 500
Energi/fyring		-428 085	-311 356	-300 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 611	-105 006	-114 500	-132 000
Andre driftskostnader	10	-257 495	-235 567	-258 000	-260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 456 569	-2 101 232	-16 642 000	-2 522 000
DRIFTSRESULTAT		6 291 211	2 140 080	-10 484 000	4 599 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 316	3 416	5 000	0
Finanskostnader	12	-484 949	-161 833	-389 000	-777 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-475 633	-158 417	-384 000	-777 000
ÅRSRESULTAT		5 815 578	1 981 663	-10 868 000	3 822 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 815 578	1 861 764		
Reduksjon udekket tap		0	119 899		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 806 469	5 806 469
Rehabilitering	14	21 232 548	1 010 386
Andre varige driftsmidler	15	477 443	546 961
SUM ANLEGGSMIDLER		27 516 461	7 363 817
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 003
Forskuddsbetalte kostnader		34 486	41 793
Driftskonto OBOS-banken		214 580	741 194
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 997	6 817
Sparekonto OBOS-banken		1 915	1 899
Sparekonto OBOS-banken II		204 077	1 293 002
SUM OMLØPSMIDLER		464 055	2 088 708
SUM EIENDELER		27 980 515	9 452 524
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	175 300	175 300
Opptjent egenkapital		7 677 342	1 861 764
SUM EGENKAPITAL		7 852 642	2 037 064
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 556 397	7 236 678
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 556 397	7 236 678
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	35 120
Leverandørgjeld		527 656	65 973
Skyldige offentlige avgifter	18	15 575	13 028
Påløpte renter		4 823	912
Annen kortsiktig gjeld	19	23 422	63 749
SUM KORTSIKTIG GJELD		571 476	178 782



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 980 515	9 452 524
Pantstillelse	20	19 550 000	24 220 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2023

Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS

Mai J Butters Amundsen/s/

Elisabeth Bøe/s/

Eirik Bergheim/s/

Sarah Huby/s/

Christoffer Holseter/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 683 710
Avdrag/renter	521 306
Vedlikeholdsfond	404 866
Internett	119 436



Lagerlokale	60 194
Bod	19 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 808 712

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Etterfakturerte felleskostnader	15 561
Regnskapskorrigeringer	70
Innkrevd ifbm utbygging	4 906 067
Nettinnbetalinger	800
Nøkler	900
Utleie	15 670
SUM ANDRE INNTEKTER	4 939 068

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-151 664
Overtid	-3 064
Påløpte feriepenger	-15 782
Arbeidsgiveravgift	-55 683
Pensjonskostnader innskudd	-4 403
Yrkesskadeforsikring	-1 043
Arbeidsklær	-4 598
SUM PERSONALKOSTNADER	-236 238

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,37 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 2021/2022, og er kr 120 000.
2 styremedlemmer har i tillegg sittet i prosjektkomite og mottatt kr 100 000 for dette.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 225.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 007
Multiconsult AS	-32 313
SUM KONSULENTHONORAR	-75 320

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

Aktivering i prosjektet (overføring rehabilitering)	20 222 162
HGZ Arkitektur AS	-37 500
Apeland AS	-779 200
Christiania Rørleggerbedrift Vest AS	-32 122
WSP Norge AS	-192 000
Plan og bygningsetaten, Oslo kommune	-19 690
Arkitektkontoret Lene Frank a/s	-52 977
Bing Hodneland advokatselskap AS (vedr loftsareal)	-15 813
Oslo Entreprenør Bedrift AS	-19 092 860
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	0
Drift/vedlikehold bygninger	-52 200
Drift/vedlikehold elektro	-101 123
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 028
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 151
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-209 502

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-291 567
Feieavgift	-15 818
Renovasjonsavgift	-169 273
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-476 658

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 063
Container	-10 820
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 870
Driftsmateriell	-565
Vakthold	-7 950
Renhold ved firmaer	-155 523
Snørydding	-3 038
Andre fremmede tjenester	-19 385
Trykksaker	-1 617
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-1 580
Porto	-400
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 571
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 843



Velferdskostnader	-3 622
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-257 495

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 786
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 295
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	235
SUM FINANSINNTEKTER	9 316

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 049
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 345
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-178 179
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 032
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-206 344
SUM FINANSKOSTNADER	-484 949

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt.

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

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

NOTE: 14**REHABILITERING BAKGÅRD**

Braathen Landskapsentreprenør AS	483 430
SUM REHABILITERING BAKGÅRD	483 430

REHABILITERING LOFT/TAK

HGZ Arkitektur AS	70 575
Apeland AS	983 800
Christiania Rørleggerbedrift Vest AS	32 122
WSP Norge AS	391 500
Plan og bygningsetaten, Oslo kommune	54 117
Arkitektkontoret Lene Frank a/s	52 977
Bing Hodneland advokatselskap AS (vedr loftsareal)	22 689
Oslo Entreprenør Bedrift AS	19 092 860
Optix Installasjon AS	48 479
SUM REHABILITERING LOFT/TAK	20 749 118

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Alarmanlegg		
Kostpris	850 713	
Avskrevet tidligere	-373 367	
Avskrevet i år	-56 714	
		420 632
Tørketrommel		
Kostpris	26 350	
Avskrevet tidligere	-17 347	
Avskrevet i år	-2 635	
		6 368
Tørketrommel 2		
Tilgang 2017	20 938	
Avskrevet tidligere	-9 248	
Avskrevet i år	-2 094	
		9 596
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	38 875	
Avskrevet tidligere	-17 172	
Avskrevet i år	-3 888	
		17 815
Grill		
Tilgang 2018	41 875	
Avskrevet tidligere	-14 655	
Avskrevet i år	-4 187	
		23 033
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		477 443
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-69 518

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 175 300,-

fordelt på 1 753 aksjer à kr 100.

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,5 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2016	-9 955 000	
Nedbetalt tidligere	2 718 322	
Nedbetalt i år	548 666	
		-6 688 012

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 1 år.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	131 615
	-9 868 385

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-19 556 397****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 997
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 578
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 575

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 782
Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-7 675
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 422

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 556 397
TOTALT	19 556 397

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 806 469
TOTALT	5 806 469



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597951. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022

Takrehabilitering, nye nedløp og renner, samt murt om piper over tak. Fasaderehabilitering og maling av vindus- og dørkarmen utvendig. Også montert ismelteanlegg i form av varmebrett på takrenner. Delvis utbygging av loft der syv leiligheter fikk bygge ut loftet over eksisterende areal.

2021

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



bakgård.

2020

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

2019

Ny lekeplass med bordtennisbord.

2018

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

2017

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

2016

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

2015

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

2014

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

2013

Bygget balkonger over portalen.
Nye dørtelefoner i alle leilighetene.

2011

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

2010

Alle vinduer i fasade mot Christian Michelsensgate og Dælenenggata byttet



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 5531 **Selskapsnavn:** Ringgatens Byggeselskap II 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.