



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 933774988

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 948 669	8 004 017
Sum inntekter		5 948 669	8 004 017
Kostnader			
Lønnskostnad		412 825	383 098
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 518	69 518
Annen driftskostnad		3 125 343	2 077 407
Sum kostnader		3 607 686	2 530 023
Driftsresultat		2 340 983	5 473 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 797	31 770
Sum finansinntekter		47 797	31 770
Annen finanskostnad		916 038	907 232
Sum finanskostnader		916 038	907 232
Netto finans		-868 241	-875 463
Resultat før skattekostnad		1 472 742	4 598 531
Årsresultat		1 472 742	4 598 531
Totalresultat		1 472 742	4 598 531
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 472 742	4 598 531
Sum overføringer og disponeringer		1 472 742	4 598 531



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 291 320	28 291 320
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		338 407	407 925
Sum varige driftsmidler		28 629 727	28 699 245
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 629 727	28 699 245
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		51 480	41 838
Sum fordringer		51 480	41 838
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 263 656	2 088 825
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 263 656	2 088 825
Sum omløpsmidler		2 315 136	2 130 664
SUM EIENDELER		30 944 863	30 829 909

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		183 700	183 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		183 700	183 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 619 179	15 146 437
Sum opptjent egenkapital		16 619 179	15 146 437
Sum egenkapital		16 802 879	15 330 137
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 775 057	15 239 183
Sum annen langsiktig gjeld		13 775 057	15 239 183
Sum langsiktig gjeld		13 775 057	15 239 183
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 743	133 210
Leverandørgjeld		328 420	95 341
Skyldige offentlige avgifter		14 161	14 604
Annen kortsiktig gjeld		19 603	17 434
Sum kortsiktig gjeld		366 927	260 589
Sum gjeld		14 141 984	15 499 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 944 863	30 829 909



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 460432

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 933 774 988
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 948 669	8 004 017
Sum inntekter		5 948 669	8 004 017
Kostnader			
Lønnskostnad		412 825	383 098
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 518	69 518
Annen driftskostnad		3 125 343	2 077 407
Sum kostnader		3 607 686	2 530 023
Driftsresultat		2 340 983	5 473 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 797	31 770
Sum finansinntekter		47 797	31 770
Annen finanskostnad		916 038	907 232
Sum finanskostnader		916 038	907 232
Netto finans		-868 241	-875 463
Resultat før skattekostnad		1 472 742	4 598 531
Årsresultat		1 472 742	4 598 531
Totalresultat		1 472 742	4 598 531
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 472 742	4 598 531
Sum overføringer og disponeringer		1 472 742	4 598 531



Organisasjonsnr: 933 774 988
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 291 320	28 291 320
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		338 407	407 925
Sum varige driftsmidler		28 629 727	28 699 245
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 629 727	28 699 245
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		51 480	41 838
Sum fordringer		51 480	41 838
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 263 656	2 088 825
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 263 656	2 088 825
Sum omløpsmidler		2 315 136	2 130 664
SUM EIENDELER		30 944 863	30 829 909
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		183 700	183 700
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	183 700	183 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 619 179	15 146 437
Sum opptjent egenkapital	16 619 179	15 146 437
Sum egenkapital	16 802 879	15 330 137
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 775 057	15 239 183
Sum annen langsiktig gjeld	13 775 057	15 239 183
Sum langsiktig gjeld	13 775 057	15 239 183
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 743	133 210
Leverandørgjeld	328 420	95 341
Skyldige offentlige avgifter	14 161	14 604
Annen kortsiktig gjeld	19 603	17 434
Sum kortsiktig gjeld	366 927	260 589
Sum gjeld	14 141 984	15 499 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 944 863	30 829 909



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



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 2025

Innkalling

S.nr. 5531
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS



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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 18:00 og lukker 11. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5531>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Trafikksikkerhet i bakgården
6. Endring av vedtekter om standard for ildssted punkt 4-1(3).
7. Utredning om omgjøring til borettslag
8. Utskiftning av selskapets vartmvannsbereidere
9. Fastsettelse av honorarer
10. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jostein Gundersen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 30



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. En oversikt over små og store prosjekter de siste årene.pdf

Sak 5

Trafikksikkerhet i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i 2024 ba styret se på mulige løsninger for å bedre trafikksikkerheten i ytre bakgård.

Vi har nærmere vurdert tre alternativer:

1. Løse fartshumper

Kostnad: Relativt lave anskaffelseskostnader og enkel installasjon.

Trafikksikring: Effektiv i å redusere hastigheten midlertidig. Kan flyttes for å tilpasses forskjellige behov.

Vedlikehold: Moderat; kan trenge utskiftning over tid, spesielt i områder med tung trafikk. Tåler ikke brøyting på vinteren med mindre man setter opp stolper på siden som viser at de er der (ekstra kostnad). Må eventuelt demonteres før snøen kommer.

Priseksempel på løse fartshumper inkludert mva: kr 28 000

Tar utgangspunkt i 4.4m lengde som er kortere enn bredden på veien, men 5.4 blir for lange. Prisen inkluderer frakt.

<https://fartsdemper.no/products/low-speed-fartsdemper-10kmt-komplett-sett>

2. Asfalterte fartshumper.

Kostnad: Høyere innledende investering, men langsiktig kostnadseffektivitet på grunn av holdbarhet.

Trafikksikring: Svært effektiv for permanent hastighetsreduksjon og økt sikkerhet. Vedlikehold: Lavt vedlikeholdsbehov etter installasjon, med lang levetid.

Østlandske Utemiljø & Konsult AS har kommet med et tentativt pristilbud på 7.500,- per fartshump eks mva. I tillegg kommer kostnad på rigg: 2.500,- eks mva.

Pris for fire fartshumper og rigg, inkludert mva: kr 40 625

3. Elektrisk Bom:

Kostnad: Høy anskaffelses- og installasjonskostnad, samt kostnader for strøm og teknologi. I tillegg kommer låst dør-gebyr fra renovasjonsetaten.

Trafikksikring: Kontrollert adgang kan svært effektivt regulere trafikkflyt og sikre områder.

Vedlikehold: Høyt; krever regelmessig teknisk service og mulige reparasjoner av elektronikk og mekanikk.



Styrets innstilling

Styret har vurdert alternativene og anbefaler installasjon av asfalterte fartshumper. De er litt dyrere enn de løse, men krever mindre vedlikehold og er mer holdbare.

Forslag til vedtak

Installasjon av asfalterte fartshumper.

Sak 6

Endring av vedtekter om standard for ildsted punkt 4-1(3).

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av ny gjeldende standard for ildsted er standarden som er omtalt i vedtektene utdatert. Punkt 4-1(3) lyder per i dag «Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge (NS 13240) og monteres av sertifisert montør».

Foreslått endring er mer generell, slik at den ikke må endres hver gang standarden endres.

Styret foreslår ny tekst: «Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge i henhold til gjeldende standard og monteres av sertifisert montør».

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Punkt 4-1(3) i vedtektene endres til «Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge i henhold til gjeldende standard og monteres av sertifisert montør».

Sak 7

Utredning om omgjøring til borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i 2024 ba styret utrede muligheten for å endre Ringgaten Byggeselskap II AS fra aksjelag til borettslag.

Hovedgrunnen til å gjøre dette er at flere banker ikke gir boliglån med sikkerhet i leiligheter i aksjelag, av tekniske årsaker. Ifølge Obos påvirker dette også i praksis markedsværdien til leilighetene, siden kjøpere generelt er villige til å betale noe mer for leiligheter i vanlige borettslag.

Obos understreket samtidig at endringen er krevende, fordi prosessen vil kreve samtykke fra alle eierne. Dersom vi klarer å få samtykke fra alle eiere vi ville vært første aksjelaget av vår størrelse som får det til.



På bestilling fra styret har Obos utredet prosessen, slik at vi kan beskrive mer konkret arbeidet som må gjøres, hvordan samtykke kan samles inn, og kostnader forbundet med endringen.

Obos' notat om prosessen er vedlagt. Merk at anslaget om pris i notatet er utdatert. Vi har fått beskjed fra Obos om at de vil redusere prisen for denne tjenesten. Mer om det nedenfor.

Vi gjengir noen sentrale punkter fra notatet her:

«De viktigste forholdene [for omgjøring til borettslag] er:

- Forberedelse av forslag til omdanning av selskapet som legges frem for generalforsamlingen. Dette skal blant annet inneholde forslag til vedtekter og åpningsbalanse for borettslaget, fordelingsnøkkel felleskostnader, hvilke andeler som skal knyttes til hvilken bolig m.m. [...]
- Omdanning til borettslag krever tilslutning fra samtlige aksjeeiere også de som ikke er til stede på generalforsamlingen.
- Det må innhentes samtykke fra samtlige panthavere i aksjene.
- Oppløsning må meldes foretaksregistret.
- Det må opprettes andeler tilknyttet den enkelte bolig i grunnboken hvor bl.a. panthaverne skal ha tilsvarende sikkerhet som de tidligere hadde i aksjene.»

«For bistand [fra OBOS], faktureres det etter medgått tid [...] For større boligaksjeselskap som dere estimerer vi vanligvis 2 timer per leilighet for en omdanning til borettslag.» Timeprisen i det vedlagt notatet tilsier en anslått total kostnad på kr 226 440. Muntlig har vi fått beskjed om at de trolig kan gjøre det for omtrent halvparten, rundt kr 113 220 totalt. Vi venter på et nytt notat med oppdatert pris.

Dersom generalforsamlingen ønsker å gå videre, blir altså neste skritt å utforme et forslag til omgjøring fra aksjelag til borettslag som skal behandles av neste generalforsamling. Forslaget må enstemmig vedtas på generalforsamlingen, og så må alle eiere som ikke deltok på generalforsamlingen også samtykke til forslaget. Dette samtykke vil man kunne samle inn enten elektronisk eller på papir. Dersom forslaget blir godkjent på denne måten, kan Obos sette i gang med formalitetene knyttet til endringen.

Hovedandelen av kostnadene beskrevet over kommer etter et eventuelt godkjent forslag om omgjøring til borettslag. Det vil likevel være noen kostnader knyttet til å forberede forslaget i samarbeid med Obos. Det er uklart på nåværende tidspunkt hvor mye dette vil koste.

Forslag til vedtak:

Man kan stemme på én av to alternativ for hva vi gjør videre.

Styrets innstilling

Styret lar beboere avgjøre om vi skal gå videre med dette arbeidet. Vi anbefaler at vi ikke går videre med mindre 100% stemmer for forslag 2 da vi anser det som lite sannsynlig at noen stemmer for i neste runde dersom de stemmer mot nå.



Forslag til vedtak 1

Styret går ikke videre med å utforme et forslag til omgjøring fra aksjelag til borettslag. Styret følger opp med OBOS om eventuelle oppfølgingsspørsmål og avklaringer knyttet til informasjonsskrivet, og sørger for at all informasjon gjøres tilgjengelig for beboerne, hvis noen vil ta opp saken igjen i fremtiden.

Forslag til vedtak 2

Styret går videre, i samarbeid med OBOS, for å forberede et forslag om omgjøring av Ringgatens Byggeselskap II AS til borettslag, til generalforsamlingen i 2026. Dette vil inkludere noen utgifter til borettslaget i forbindelse med utarbeidelsen av forslaget. Det endelige forslaget om omgjøring vil da bli vurdert av neste generalforsamling og hvis det blir vedtatt vil det medføre rundt kr 115 000 i utgifter til bistand fra Obos.

Vedlegg

3. Notat 5531 - Vurdering vedr omdanning til borettslag (1).pdf

Sak 8

Utskiftning av selskapets varmtvannsberedere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selskapets varmtvannsberedere ble installert i 2004 og forsyner varmtvann til alle leilighetene i bygget. På forrige HMS-runde oppdaget styret at det er flere små lekkasjer på berederrommet og fikk derfor vår rørlegger til å komme på en befaring. Rørleggeren fant dessverre lekkasjer fra flere av tankene og tilslutninger.

Tankene nærmer seg slutten av sin forventede levetid og siden det nå er lekkasjer flere steder har vi fått anbefalt at tankene og koblingene byttes ut. Siden dette ble oppdaget rett før papirene skulle ferdigstilles før årsmøtet har vi kun rukket å få et estimat på pris. Dette ligger på kr 610 000 og inkluderer fire nye tanker, blandesentral, koblinger, rør, installasjon og montering, deponering av eksisterende tanker samt noe arbeid av elektriker.

Bytte av tankene faller innunder nødvendig vedlikehold.

Styret ber om mandat til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet til å gjennomføre prosjektet opp mot et tak på kr 650 000.

Forslag til vedtak

Vedlikehold av varmtvannsberedere finansieres ved hjelp av midler fra vedlikeholdsfondet, med en øvre kostnadsramme på inntil 650 000 kroner.

Vedlegg

4. Bereder med innvendig lekkasje.jpg

5. Bereder med utvendig lekkasje.jpg



Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 153 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 153 000,-.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Med bakgrunn i at Teo er blitt huseier velger valgkomiteen å endre innstillingen til valg av tillitsvalgte.

Ny innstilling er:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Eva Mørk, Dælenenggata 11 B
Pia Neegaard, Dælenenggata 11 C
Thea Sønstelie, Christian Michelsens gate 10

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
Mai Amundsen, Dælenenggata 11 B
Hanne Haugrønning, Christian Michelsensgate 10

Nikolai Alfsen Fullman og Torjus Tessnes Øien ble valgt inn i 2024 for 2 år og er ikke på valg i år.

Det er selvsagt synd for oss at Teo ikke fortsetter i styret. Samtidig er vi veldig glade for at vi nå kan få med oss Eva videre, selv om det kanskje blir for en litt kortere periode. Vi beholder stor grad av kontinuitet, og får også påfyll med to helt nye styremedlemmer.

Styret velger leder under konstituerende styremøte.

Mvh. Valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva Mørk
- Pia Neegaard
- Thea Sønstelie



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Haugrønning
- Mai Amundsen



Styrets årsrapport

Hovedoppgaver i styreperioden 2024-2025

I 2024 ble det avholdt 7 styremøter. Den ordinære generalforsamlingen ble gjennomført på Carls i Trondheimsveien 113.

Det ble arrangert dugnad 27. april. Som vanlig ble det gjort mye i utearealene for å gjøre det fint til sommeren, og det ble ryddet i fellesarealene innendørs. Vi fikk montert nye dyrkekasser. Det var godt oppmøte og god stemning. Arbeidsøkten ble etterfulgt av grilling og sosialt samvær i bakgården.

Som i fjor vil styret takke vår vaktmester, hagegruppen og alle andre som bidrar til å holde utearealene våre fine og velstelte. Vi er stolte av å ha en bakgård som legger til rette for mennesker, planter og dyr, så sentralt i byen.

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

Følgende prosjekter har vært gjennomført av styret i perioden:

Avslutning av tak-, fasade- og loftsprosjektet. Den felles delen av bygningsarbeidet er avsluttet (se oppsummering i fjorårets årsmelding). Noen beboere, som fikk innvilget utsettelse for utbygging av loft, har arbeidet videre i året som har gått.

Styret har fulgt opp punkter for utbedring i det elektriske anlegget, etter kontroll som ble gjennomført i 2023.

Selskapets eldste vaskemaskin i fellesvaskeriet i Dælenenggata 11A gikk i stykker én gang for alle og beboere i denne oppgangen fikk tilgang til vaskeriet i 11C. Vi har utvidet tiden man kan bruke maskinene i fellesvaskeriene i Dælenenggata 11C og i Christian Michelsens gate 10.

Styret har samarbeidet med styret i Ringgatens Byggeselskap 3 om å få på plass felles retningslinjer for bruk og vedlikehold av bakgården og lekeplassen vi deler. Bakgården skal være hyggelig og åpen, også for besøkende, så lenge man viser alminnelig omtanke, følger regler for støy og rydder opp etter seg.

Dette var første året til ny styreleder Teo Hadzic, og overføring av viktig kunnskap og opplæring av ny leder og nytt styre har vært en viktig del av styrets aktivitet.

Prosjekt maling av oppganger

Det største prosjektet i 2024 var maling av oppgangene i aksjelaget. På generalforsamlingen i fjor ble det gitt mandat til å bruke vedlikeholdsfondet til å betale for prosjektet. Etter å ha hentet inn tilbud fra ulike malerfirmaer, valgte vi å bruke Alfa malermesterfirma, da de hadde gode referanser og erfaring fra lignende prosjekter. Vi samarbeidet også med fargekonsulent Lene Frank som hjalp oss med å velge farger. Det resulterte i blågrønne trapper og repos, hvite vegger og grå dører. Dette var felles for samtlige oppganger. Hver oppgang fikk i tillegg en (eller to) kontrastfarge(r); lys grønn, turkis, lys blå og gul. Denne fargen varierer fra oppgang til oppgang.

Alfa begynte sine arbeider mandag 21. oktober og tok for seg to og to oppganger av gangen. Arbeidet ble avsluttet tirsdag 17. desember etter siste befaring. I løpet av prosjektperioden oppsto det imidlertid utfordringer da det var fargeforskjeller på gulvet i en rekke av oppgangene. Dette skyldtes, ifølge Alfa og leverandør av maling, store temperaturforskjeller underveis i malingen. For å unngå at dette skjer igjen ble vi enig med Alfa om å vente med å rette opp i disse feilene til mai/juni 2025 da temperaturen er mildere og forhåpentligvis jevnere. Maleprosjektet er derfor ikke helt ferdigstilt, men sikter på å bli det tidlig sommeren 2025.



Viktige oppgaver i den kommende perioden:

- Skifte ut selskapets varmtvannsberedere
- Oppfølging av andre saker fra generalforsamlingen
- Opplæring av nye styremedlemmer



Til generalforsamlingen i Ringgatens Byggeselskap II AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ringgatens Byggeselskap II AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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>.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 507 621	1 486 388	1 597 932	1 493 952
Innkrevde felleskostnader	2	3 497 562	3 321 190	3 312 068	3 498 852
Andre inntekter	3	72 337	2 514 497	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 077 520	7 322 075	4 910 000	4 992 804
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-265 825	-243 098	-264 500	-282 000
Styrehonorar	5	-147 000	-140 000	-147 000	-153 000
Avskrivninger	16	-69 518	-69 518	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-47 938	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-128 968	-122 648	-130 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-14 208	-108 037	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 314 696	-208 083	-1 257 000	-267 000
Forsikringer		-307 280	-271 006	-270 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-627 776	-582 342	-676 000	-715 000
Energi/fyring		-292 616	-312 917	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 312	-127 697	-132 000	-137 000
Andre driftskostnader	10	-298 362	-296 740	-288 500	-277 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 607 686	-2 530 023	-3 550 000	-2 674 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN					
Innbetalt andel fellesgjeld		871 149	681 942	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 340 983	5 473 994	1 360 000	2 318 804
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 797	31 770	0	0
Finanskostnader	12	-916 038	-907 232	-921 000	-878 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-868 241	-875 463	-921 000	-878 000
ÅRSRESULTAT		1 472 742	4 598 531	439 000	1 440 804
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 472 742	4 598 531		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 806 469	5 806 469
Rehabilitering	14, 15	22 484 851	22 484 851
Andre varige driftsmidler	16	338 407	407 925
SUM ANLEGGSMIDLER		28 629 727	28 699 245
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		38 711	28 978
Andre kortsiktige fordringer	17	12 769	12 860
Driftskonto OBOS-banken		922 737	1 191 981
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 005	7 849
Sparekonto OBOS-banken		2 038	1 967
Sparekonto OBOS-banken II		1 331 876	887 028
SUM OMLØPSMIDLER		2 315 136	2 130 664
SUM EIENDELER		30 944 863	30 829 909
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	183 700	183 700
Opptjent egenkapital	19	16 619 179	15 146 437
SUM EGENKAPITAL		16 802 879	15 330 137
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	13 775 057	15 239 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 775 057	15 239 183
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		328 420	95 341
Skyldige offentlige avgifter	21	14 161	14 604
Påløpte renter		4 743	82 423
Påløpte avdrag		0	50 787
Annen kortsiktig gjeld	22	19 603	17 434
SUM KORTSIKTIG GJELD		366 927	260 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 944 863	30 829 909
Pantstillelse	23	19 550 000	19 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025

Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS

Teo Hadzic

Torjus Tessnes Øien

Nikolai Alfsen Fullman

Eva-Charlotte A Mørk

Ingrid Skrede

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Aksjelaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av aksjelagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra aksjeeiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra aksjeeiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra aksjeeierne går direkte videre til aksjelagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke aksjelagets likviditet. Nedbetalingene gir de aksjeeierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Aksjeeierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som aksjelagets långiver har tinglyst på eiendommen. Aksjelagets beregnede forpliktelse overfor aksjeeierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 851 608
Vedlikeholdsfond	404 844
Diverse	132 312
Lagerlokale	63 408
Diverse	45 390
Kapitalkostnader på IN-lån	820 839
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 257
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 446
Kapitalkostnader IN lån II	683 079
Overført til kapitalkostnader	-1 507 621



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **3 497 562**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	3 500
UTBYGG	66 437
Utleie	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	72 337

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-173 369
Overtid	-18 815
Påløpte feriepenger	-19 603
Arbeidsgiveravgift	-50 589
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Arbeidsklær	-2 199
SUM PERSONALKOSTNADER	-265 825

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 147 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 791, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 458
SUM KONSULENTHONORAR	-14 208

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre konsulentonorar, Arkitektkont. Lene Frank AS	-59 344
Andre elektroarbeider, Elektriker Gruppen	-123 731
Malerarbeid, Alfa Malermesterfirma AS	-965 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 148 700
Drift/vedlikehold bygninger	-43 871
Drift/vedlikehold VVS	-22 760
Drift/vedlikehold elektro	-18 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 083
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 339
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 715
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 314 696



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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-474 630
Feieavgift	-20 128
Renovasjonsavgift	-133 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-627 776

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 375
Container	-17 808
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 061
Driftsmateriell	-5 134
Vakthold	-2 950
Renhold ved firmaer	-178 289
Snørydding	-5 000
Andre fremmede tjenester	-43 961
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 791
Andre kontorkostnader	-200
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-807
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 462
Velferdskostnader	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-298 362

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 674
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 123
SUM FINANSINTEKTER	47 797

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-348 791
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-565 853
Renter på leverandørgjeld	-1 394
SUM FINANSKOSTNADER	-916 038

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**

Utemiljø		94 000
Fellesanlegg		483 430
SUM REHABILITERING		577 430

NOTE: 15**REHABILITERING II**

Arkitekthonorar		90 513
Byggetekn.kons.honorar	1 061 400	
V.V.S. kons.honorar	32 122	
Andre konsulent honorar	396 000	
Andre gebyrer	55 317	
Div andre arbeider	52 977	
Advokathonorar	124 540	
Hovedentreprenør I	19 960 577	
Elektroinstallatør	75 378	
Andre elektroarbeider	58 599	
SUM REHABILITERING II		21 907 421

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Alarmanlegg		
Tilgang 2017	850 713	
Avskrevet tidligere	-486 796	
Avskrevet i år	-56 714	
		307 203
Tørketrommel		
Tilgang 2017	26 350	
Avskrevet tidligere	-22 617	
Avskrevet i år	-2 635	
		1 098
Tørketrommel 2		
Tilgang 2017	20 938	
Avskrevet tidligere	-13 436	
Avskrevet i år	-2 094	
		5 408
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	38 875	
Avskrevet tidligere	-24 948	
Avskrevet i år	-3 888	
		10 039
Grill		
Tilgang 2018	41 875	
Avskrevet tidligere	-23 029	
Avskrevet i år	-4 187	
		14 659
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		338 407
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-69 518

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feilkonto felleskostnader, korrigeret i 2025	2059
Avregningskonto IN	10 710
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 769

NOTE: 18**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 183 700,-
fordelt på 1 837 aksjer à kr 100.

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

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 769 747
Egenkapital fra IN tidligere år	1 553 091
Egenkapital fra IN 2024	871 149
Reduksjon EK fra IN	-574 808
SUM ANNEN EGENKAPITAL	16 619 179

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Banken, OBOS03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2016	-9 955 000
Nedbetalt tidligere	3 758 932
Nedbetalt i år	473 305
IN-nedbetaling tidligere	278 531
IN-nedbetaling i år	325 307
	-5 118 925

OBOS-banken, OBOS05

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2022	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	274 943
Nedbetalt i år	119 672
IN-nedbetaling tidligere	403 411
IN-nedbetaling i år	545 842
	-8 656 132

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-13 775 057
-------------------------------------	--------------------



NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 005
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 156
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14 161

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-19 603
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 603

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 775 057
Bregnede IN-forpliktelse	3 169 404
TOTALT	16 944 461

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 806 469
TOTALT	5 806 469



En oversikt over små og store prosjekter de siste årene

2024

- Maling av trappeoppganger
- Skiftet stakeluker til nedløpsrør i ytre bakgård

2023

- Utskifting av kjellervinduer
- Maling av vinduer og kjellerdører utvendig
- Asfaltering i indre bakgård

2022

- Tak- og fasaderehabilitering
- Nye taknedløp, takrenner og varmbrettsystem for issmelting
- Murt opp nye piper over tak
- Delvis utbygging av loft der syv leiligheter fikk bygge ut loftet over eksisterende areal

2021

- Nye sykkelhus i indre gård
- Byttet pulverapparater i fellesarealer og leiligheter
- Nye betongheller, plen og beplantning på nedre del av indre gård

2020

- Drenering av grunnmuren og nye overvannsrør i indre bakgård
- 15 nye boder 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 hovedtavlene i kjelleren 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 fibernett

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, pulverlukker og brannteppe
- Montert seriekoblet røykvarslere i fellesarealer

2010

- Alle vinduer i fasade mot Christian Michelsensgate og Dælenenggata byttet

2005

- Våtromsrehabilitering
- Elektrisk anlegg oppdatert

2002

- Byttet dører
- Alle dører mellom loft og kjeller byttet til brannsikre dører



Akrivbilde fra da alt var relativt nytt!



Til: Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS
Fra: OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Minda Grodås Christiansen, Fagansvarlig
Dato: 14. mars 2025

NOTAT
5531 RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

VURDERING – OMDANNING TIL BORETTSLAG

Bakgrunn

Det vises til henvendelse fra styret i Ringgatens Byggeselskap II AS. Generalforsamlingen ønsker at styret utreder muligheten for å omdanne boligaksjeselskapet til borettslag. Styret ønsker i første omgang et notat som kan gi aksjeeierne innsikt i hva som kreves for omdanning til borettslag. Nedenfor er dette forsøkt besvart. Det presiseres imidlertid at den konkrete gjennomføringen innebærer omfattende arbeid. Dette notatet er derfor avgrenset til å gi generalforsamlingen et grunnlag for å ta stilling til om den ønsker at styret arbeider videre med en eventuell omdanning.

Nåværende organisasjonsform

I dag er Ringgatens Byggeselskap II AS et boligaksjeselskap. Dette er et selskap som både med formål og organisering har betydelige likhetstrekk med et borettslag. Det vil si at formålet er å skaffe aksjeeierne bolig, og aksjene er knyttet til den enkelte bolig omtrent på samme måte som andelene i et borettslag. Deler av borettslagslovens regler gjelder også for boligaksjeselskap. Særlig hele kapittel 5 om bruksrett til bolig, vedlikeholdsplikt, fordeling av felleskostnader m.m. Borettslagsloven har også egne regler i § 13-5, som gjelder for omdanning av et boligaksjeselskap til borettslag. Utover dette gjelder aksjeloven så langt den passer.

De fleste boligaksjeselskap ble etablert før man fikk den første borettslagsloven av 1960. Etter dagens lovgivning er det ikke tillatt å organisere nye boligaksjeselskap. Det er likevel helt lovlig å opprettholde og videreføre et eksisterende boligaksjeselskap, som er etablert etter tidligere regler.

Den største ulempen med boligaksjeselskap i forhold til borettslag er at aksjene tilknyttet den enkelte bolig er et mindre attraktivt panteobjekt dersom aksjeeier skal ta opp lån med sikkerhet i sine aksjer, enn en borettslagsandel. Det vil si at flere panthavere (banker) ikke ønsker å gi lån med sikkerhet i aksjer som er knyttet til bolig. En annen ulempe med boligaksjeselskapsformen er at det kun er en begrenset del av borettslagslovens som gjelder. Aksjeloven er ikke tilpasset de særlige forhold som gjelder for et boligaksjeselskap. For eksempel har man ikke borettslagslovens og eierseksjonslovens regler om flertallskrav ved beslutninger om ombygginger/påbygginger, salg av del av selskapets eiendom m.m. Dette kan i en viss grad ivaretas gjennom vedtektsbestemmelser. Boligaksjeselskap har dermed ikke en egen ensartet lovgivning, og utløser derfor høyere administrasjonskostnader grunnet etterlevelse av et mer komplisert regelverk. Det er generelt begrenset kunnskap om boligaksjeselskap hos både eiendomsmeglere, banker og eiendomsforvaltere som igjen medfører mer krevende oppfølging og administrasjon.



Omdanning til borettslag

Omdanning fra boligaksjeselskap til borettslag vil normalt følge brl. § 13-5. De viktigste forholdene er:

- Forberedelse av forslag til omdanning av selskapet som legges frem for generalforsamlingen. Dette skal blant annet inneholde forslag til vedtekter og åpningsbalanse for borettslaget, fordelingsnøkkel felleskostnader, hvilke andeler som skal knyttes til hvilken bolig m.m. Dette vedtaket bør også gi styret alle nødvendige fullmakter.
- Omdanning til borettslag krever tilslutning fra samtlige aksjeeiere også de som ikke er til stede på generalforsamlingen.
- Det må innhentes samtykke fra samtlige panthavere i aksjene.
- Oppløsning må meldes foretaksregistret.
- Det må opprettes andeler tilknyttet den enkelte bolig i grunnboken hvor bl.a. panthaverne skal ha tilsvarende sikkerhet som de tidligere hadde i aksjene.

Merk at omdanning til borettslag etter denne bestemmelsen krever tilslutning fra alle aksjeeierne. Dersom det ikke oppnås må man gå veien om oppløsning av selskapet, noe som krever vedtak i generalforsamlingen med samme flertall som vedtektsendring, jf. aksjelovens §16-1. Deretter kan eiendommen overføres til et nystiftet borettslag som består av de tidligere aksjeeierne.

Siden en omdanning primært kun endrer organisasjonsform, og ikke eierforholdet mellom aksjeeierne, er det naturlig å videreføre den etablerte og gjeldende fordelingsnøkkelen for felleskostnadene. Ringgaten Byggeselskap II AS har ikke tinglyste heftelser på eiendommen som vil skape utfordringer i forbindelse med en eventuell omdanning til borettslag.

Vi har erfaring med at tidsestimater for gjennomføring prosessen som gjelder omdanning til borettslag ta ca 4-6 måneder fra generalforsamlingen eventuelt gir styret fullmakt.

Skatteforhold

Vi er ikke kjent med at det vil utløse skattemessige konsekvenser ved omdanning til borettslag. Erfaringsmessig har omdanninger ikke utløst skatt til eierne eller boligselskapet.

Bistand og fakturering

Undertegnede kan bistå styret med samtlige ovennevnte prosesser. For bistand faktureres det etter medgått tid a kr. 1.530,- per time.

For større boligaksjeselskap som dere estimerer vi vanligvis 2 timer per leilighet for en omdanning til borettslag. Dette med forbehold om uforutsette hendelser. Vi har foreløpig ikke oppdaget forhold ved boligaksjeselskapet som kan skape utfordringer i forbindelse med en omdanningsprosess.

Dersom det er ønskelig med bistand, må styret bekrefte dette til undertegnede.

Med vennlig hilsen

Minda Grodås Christiansen, Fagansvarlig

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tlf:22868389 / 46862755





Vedlegg 4 til sak 8. Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere





Vedlegg 5 til sak 8. Utskiftning av selskapets vartmvannsberedere





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.25

Selskapsnummer: 5531 Selskapsnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jostein Gundersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- For
 Mot

Sak 5 Trafikksikkerhet i bakgården

Installasjon av asfalterte fartshumper.

- For
 Mot

Sak 6 Endring av vedtekter om standard for ildsted punkt 4-1(3).

Punkt 4-1(3) i vedtektene endres til «Alle nye ildsteder skal være godkjent for bruk i Norge i henhold til gjeldende standard og monteres av sertifisert montør».

- For
 Mot

Sak 7 Utredning om omgjøring til borettslag

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret går ikke videre med å utforme et forslag til omgjøring fra aksjelag til borettslag. Styret følger opp med OBOS om eventuelle oppfølgingsspørsmål og avklaringer knyttet til informasjonsskrivet, og sørger for at all informasjon gjøres tilgjengelig for beboerne, hvis noen vil ta opp saken igjen i fremtiden.
- Styret går videre, i samarbeid med OBOS, for å forberede et forslag om omgjøring av Ringgatens Byggeselskap II AS til borettslag, til generalforsamlingen i 2026. Dette vil inkludere noen utgifter til borettslaget i forbindelse med utarbeidelsen av forslaget. Det endelige forslaget om omgjøring vil da bli vurdert av neste generalforsamling og hvis det blir vedtatt vil det medføre rundt kr 115 000 i utgifter til bistand fra Obos.

Sak 8 Utskiftning av selskapets varmtvannsberedere

Vedlikehold av varmtvannsberedere finansieres ved hjelp av midler fra vedlikeholdsfondet, med en øvre kostnadsramme på inntil 650 000 kroner.

- For
 Mot



Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 153 000,-.

- For
- Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Eva Mørk
- Pia Neegaard
- Thea Sønsteli

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Hanne Haugrønning
- Mai Amundsen



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.