



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 831 025 522  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III  
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: 24.03.2025

### 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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 831025522

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 360 675	3 191 818
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 360 675</b>	<b>3 191 818</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		225 917	259 964
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		356 226	353 277
Annen driftskostnad		4 062 090	8 540 967
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 644 233</b>	<b>9 154 208</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 283 557</b>	<b>-5 962 390</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		64 524	77 701
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 524</b>	<b>77 701</b>
Annen finanskostnad		733 373	325 689
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>733 373</b>	<b>325 689</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-668 849</b>	<b>-247 988</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 952 406</b>	<b>-6 210 378</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 952 406</b>	<b>-6 210 378</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 952 406</b>	<b>-6 210 378</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 952 406	-6 210 378
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 952 406</b>	<b>-6 210 378</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 756 040	2 112 266
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8	8
Sum varige driftsmidler		1 756 048	2 112 274
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 756 048	2 112 274
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 666	3 990
Andre fordringer		59 599	57 871
Sum fordringer		76 265	61 861
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		247 073	2 566 705
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 073	2 566 705
Sum omløpsmidler		323 337	2 628 566
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 079 385</b>	<b>4 740 840</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		172 200	172 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>172 200</b>	<b>172 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 122 489	7 170 083
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 122 489</b>	<b>-7 170 083</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 950 289</b>	<b>-6 997 883</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 660 249	7 438 544
Øvrig langsiktig gjeld		171 685	171 685
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 831 934</b>	<b>7 610 229</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 831 934</b>	<b>7 610 229</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 982	80 899
Leverandørgjeld		76 130	3 997 725
Skyldige offentlige avgifter			35
Annen kortsiktig gjeld		70 628	49 835
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>197 740</b>	<b>4 128 494</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 029 674</b>	<b>11 738 722</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 079 385</b>	<b>4 740 840</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 350856

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 831 025 522  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III  
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: 24.03.2025

#### 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, 02.04.2025



Organisasjonsnr: 831 025 522  
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 360 675	3 191 818
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 360 675</b>	<b>3 191 818</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		225 917	259 964
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		356 226	353 277
Annen driftskostnad		4 062 090	8 540 967
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 644 233</b>	<b>9 154 208</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 283 557</b>	<b>-5 962 390</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		64 524	77 701
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 524</b>	<b>77 701</b>
Annen finanskostnad		733 373	325 689
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>733 373</b>	<b>325 689</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-668 849</b>	<b>-247 988</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 952 406</b>	<b>-6 210 378</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 952 406</b>	<b>-6 210 378</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 952 406</b>	<b>-6 210 378</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 952 406	-6 210 378
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 952 406</b>	<b>-6 210 378</b>



Organisasjonsnr: 831 025 522  
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 756 040	2 112 266
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8	8
Sum varige driftsmidler		1 756 048	2 112 274
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 756 048	2 112 274
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 666	3 990
Andre fordringer		59 599	57 871
Sum fordringer		76 265	61 861
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		247 073	2 566 705
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 073	2 566 705
Sum omløpsmidler		323 337	2 628 566
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 079 385</b>	<b>4 740 840</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		172 200	172 200
Selskapskapital			



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>172 200</b>	<b>172 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 122 489	7 170 083
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 122 489</b>	<b>-7 170 083</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 950 289</b>	<b>-6 997 883</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 660 249	7 438 544
Øvrig langsiktig gjeld	171 685	171 685
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 831 934</b>	<b>7 610 229</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 831 934</b>	<b>7 610 229</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 982	80 899
Leverandørgjeld	76 130	3 997 725
Skyldige offentlige avgifter		35
Annen kortsiktig gjeld	70 628	49 835
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>197 740</b>	<b>4 128 494</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 029 674</b>	<b>11 738 722</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 079 385</b>	<b>4 740 840</b>



Organisasjonsnr: 831 025 522  
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7203

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III



## Velkommen til årsmøte i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

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

### Dato for årsmøtet:

24. mars 2025 kl. 18:00, Sted varsles senere..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orgienteringssak: Økonomisk bidrag fra de som ikke deltar på dugnad
8. Salg av vaktmesterleilighet
9. Støyproblematikk etter skifte av vinduer mot ring 2
10. Vindusproblemet i cmg
11. Lydisolering av vinduer ut mot Chr. Michelsens gate.
12. Oppsummering regnskap
13. Parkering i bakgård
14. Felleskostnader
15. Nedbetaling lån
16. Innskudd ved salg/ kjøp av leiligheter
17. Valgkomitee
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III



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

Even Ulsnæs velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kine S. Arnestad foreslått. Protokollvitne velges på møtet.



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 udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital (udekket tap).

#### Vedlegg

1. 7203 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 140.000,-.



Sak 7

## Orgieringssak: Økonomisk bidrag fra de som ikke deltar på dugnad

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i 2024 vedtok å legge til et fast tillegg på felleskostnadene på 100 kr i måneden som skulle bli fakturert beboere som ikke deltar på dugnad. Vedtaket har ved feil ikke blitt effektuert og vil bli innkrevd i en samlet sum i mai 2025 med kr 1.200,-. Fra juni 2025 vil det være en fast kategori «Dugnad» med kr 100,- per måned. De som deltar på dugnad eller gjør annen aktivitet avtalt med styret vil bli refundert innbetalt beløp en gang i året i etterkant av dugnaden.

**Styrets innstilling**  
Tas til orientering

**Forslag til vedtak**  
Tas til orientering

Sak 8

## Salg av vaktmesterleilighet

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2024 ble det behandlet en sak om å selge vaktmesterleiligheten. Vedtaket gikk ikke gjennom og styret har det siste året jobbet med hva som er det beste å gjøre med vaktmesterleiligheten.

Som det er opplyst om i årsrapporten har det vært problemer med utleie av leiligheten i 2024 og det har krevd svært mye arbeid fra styrets del å følge det opp.

Styret er av den oppfatning at det å være utleier av en leilighet følger med seg er arbeidsmengde som ikke er forenlig med den arbeidskapasiteten man kan forvente av et styre i et aksjelag og det sittende styret ønsker ikke å ha ansvaret for å drive utleie av leiligheten.

Aksjelaget er også i en økonomisk situasjon der vi har behov for kapital. Ved å selge leiligheten vil vi ha penger til å bygg opp en buffer for å håndtere eventuelle uforutsette hendelser, finansiere en løsning for støyproblematikken mot ring 2 etter skifte av vinduer samt betale ned på lån. Noe som vil sette aksjelaget i en vesentlig bedre økonomisk situasjon.

Det er vanskelig å si med sikkerhet hva leiligheten kan bli solgt for. Den er et fullstendig oppussingsobjekt. Men i en størrelse det er stor etterspørsel etter i Oslo for tiden. En leilighet på samme størrelse i aksjelaget ble nylig solgt for noe over 4 millioner.

Styret er av den oppfatning at den beste løsningen er å selge leiligheten og foreslår derfor dette.

**Styrets innstilling**  
Vaktmesterleiligheten selges



## Forslag til vedtak

Vaktmesterleiligheten selges

## Sak 9

### Støyproblematikk etter skifte av vinduer mot ring 2

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter at vinduene ble byttet i hele aksjelaget i 23/24 har lydisoleringen mot ring 2 blitt vesentlig dårligere. Det viser seg å være fordi Palmgren har levert vinduer som isolerer dårligere mot lyd enn de vinduene vi hadde. Aksjelaget har gjennom 2024 vært i en konflikt med Palmgren om dette, men det viste seg at Palmgren hadde levert det de skulle levere i henhold til kontrakten. Det vil si at aksjelaget selv må bekoste en utbedring.

Styret er av den oppfatning at det er aksjelaget sitt ansvar at beboere opplever vesentlig mer støy og at aksjelaget har ansvar for å rette opp i saken.

Det er flere mulige løsninger på problemet. Blant annet å installere varevinduer, noe styret har fått et tilbud på om lag 500 000 kr på å utføre. Men det kan også være andre aktuelle løsninger. Uavhengig av hvilken løsning man velger så har ikke aksjelaget i dag penger til å finansiere det. Styret foreslår to alternativer til å finansiere utbedringen. Dersom vaktmesterleiligheten selges så brukes deler av pengene man får inn til å dekke kostnadene. Dersom vaktmesterleiligheten ikke selges så finansieres det ved å ta opp lån og fellesutgiftene økes tilsvarende.

#### Styrets innstilling

Det innstilles to alternativer til generalforsamlingen:

Alternativ 1, dersom vaktmesterleiligheten selges: Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler.

Alternativ 2, dersom vaktmesterleiligheten ikke selges: Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med å ta opp lån og fellesutgiftene justeres opp etter behov av styret.

#### Forslag til vedtak 1

Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler.

#### Forslag til vedtak 2

Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med å ta opp lån og fellesutgiftene justeres opp etter behov av styret.



Sak 10

## Vindusproblemet i cmg

Forslag fremmet av:

Maline Dahlstrøm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Først må jeg påpeke at vi var full forståelse for at ting tar tid, og ønsker ikke å være «survetet». Men nå har det vært over ett år med dårlig søvn grunnet støy utenfor. Vi har soveromsvinduer i 1.etasje bak busskuret, og blir vekket nesten daglig av folk som snakker utenfor om natten eller biler som suser forbi. I helgene er det enda verre. En av grunnene til at vi kjøpte leiligheten i 2023, var fordi vi ikke hørte noe særlig bråk med vinduene lukket. Nå hører vi all snakking, biler som kjører og til og med trikken som passerer. Å høre hvilken buss som stopper utenfor hvert 5. minutt når dørene åpner seg, er heller ikke det kuleste. Greit at vi bor midt i byen, men burde ikke bli verre enn det var. Nå er det som at vinduene står åpne døgnet rundt. Vi har kommet dit at vi vurderer å påkoste oss noe privat, da det tærer på søvnen og derav livskvaliteten.

Ingjen, ingenting vondt mot noen og ønsker ikke at det skal oppleves som klagete. Men vi ønsker helst å unngå dyre løsninger privat.

Styrets innstilling

Saken anses behandlet i sak 9 og tas til orientering.

Forslag til vedtak

Ønsker et estimat på tid før løsning kommer. Da vi eventuelt må se på løsninger selv.

Sak 11

## Lydisolering av vinduer ut mot Chr. Michelsens gate.

Forslag fremmet av:

Øivind Jonassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget vårt skiftet ut vinduene som vender ut mot Chr. Michelsens gate julen 2023. Tanken var god, med dessverre ble det ikke tatt nok hensyn til at gjennomsnittlig støybelastning i vår del av gaten er 75 db og at vinduer som vender ut mot den derfor krever ekstra god lydisolering. For Chr. Michelsens gate 4, 6 og 8 er støysonen i tillegg ekstra nær vinduene på grunn av bussholdeplassen. Det høye støynivået har ført til at det ikke lenger er mulig å bruke rommene mine ut mot gaten på normal måte, noe som er et alvorlig problem. Jeg er også redd det høye støynivået vil redusere verdien av de støyrammede leilighetene betraktelig og gjøre det mye vanskeligere å selge dem.



Styret vårt gjorde en feil, og feil skjer en gang imellom. Feilen har imidlertid så alvorlige konsekvenser for oss som er rammet, at utbedringen ikke kan ignoreres eller utsettes. Jeg er derfor åpen for helt eller delvis å finansiere utbedringen av mine vinduer selv, om dette får fortløpende i prosessen.

Med lydisolering sikter jeg både til glasset i vinduene og isolasjonen rundt vinduene. Både glasset og isolasjonen rundt vinduene må være dimensjonert for best mulig å takle et utendørs døgngjennomsnittlig støynivå på 75 db (se Oslo kommunes støykart).

#### Styrets innstilling

Saken anses behandlet i sak 9 og tas til orientering.

#### Forslag til vedtak

Jeg foreslår at styret så snart som mulig og innen 1. juli 2025 foretar en grundig undersøkelse av tekniske løsninger, leverandører og priser og presenterer konkrete alternativer for å bedre lydisoleringen av vinduene som vender ut mot Chr. Michelsens gate.

Sak 12

## Oppsummering regnskap

#### Forslag fremmet av:

Julio Gaston Fuentes Pacheco

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under generalforsamlingen er det normalt lite med tid og ofte nevnes enkelte saker raskt uten dybde. F.eks regnskapet.

#### Styrets innstilling

Styret har forsøkt å redegjøre for aksjesalgets økonomiske situasjon i årsrapporten. Ellers så tydeliggjør regnskapet hvordan pengene brukes og beboere oppfordres til å bruke generalforsamlingen til å stille spørsmål de har om økonomien til aksjelaget.

#### Forslag til vedtak

Kunne det redegjøres litt mer utfyllende hva som er disponibelt og hvordan det vi har blitt benyttet til hva brukes til utearealer, utstyr og tjenester for å nevne noe. Da blir det enklere å foreslå endringer evt tillegg poster i form av andre prioriteringer.

Skal borettslaget optimalisere verdier er det sikkert et poeng å vise dette tydelig og transparent og kanskje på den måten skape nytt engasjement



Sak 13

## Parkering i bakgård

Forslag fremmet av:

Vibeke Wefling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det står ofte biler parkert i bakgården over natten, til tross for skilt om parkering forbudt. Vet at det kan være vanskelig å få parkert i gatene, men bakgården er ingen parkeringsplass. En ting er arbeidere som gjør en jobb for sameiet, men det er ukedager på dagtid. Om det er "greit" at en privatbil står der, så må det være greit for alle å stå der. Bakgården er et hyggelig, trygt og rolig område for barn å leke, Og for de voksne å slappe av å nyte sommeren når den kommer. Synd at det skal ødelegges av biltrafikk.

### Styrets innstilling

Styret jobber med å kontrollere parkering i bakgården og tar ved jevne mellomrom kontakt med beboere som parkerer uten tillatelse. Det er imidlertid vanskelig å være på hele tiden og kravene for å kunne taue bort en bil er svært strenge. Styret jobber med å forbedre våre rutiner. Aksjelaget har dessverre ikke økonomisk handlingsrom til å hyre inn et profesjonelt parkeringsselskap. Saken innstilles derfor avvist.

### Forslag til vedtak

Gjøre en avtale med et parkeringsselskap som kan botelegge de som står parkert (dette er i så fall inntekt som kommer sameiet til gode). Eller at borttauing håndheves

Sak 14

## Felleskostnader

Forslag fremmet av:

Marius Augdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ser på faktura for Desember og Januar at det er reguleringer på grunnleie. I Desember ble det skrevet i fakturaen at fra 01.01.2025 skal grunnleien være 2793,25. Faktura for Januar blir denne justert med ny regulering igjen til 2932,91. Begge med regulering fra og med 01.01.2025. Hva er grunnen til dette?

Trappevask:

Siden vi flyttet hit i Høst har vi enda ikke sett noe til trappevask og da er det litt kjedelig å måtte betale for dette i felleskostnadene

### Styrets innstilling



Grunnleien ble regulert med 5% for 2025. Reguleringen gjaldt fra 1.1, men ble først effektivert på fakturaen i februar. Styret vet ikke hvorfor beboeren har fått beskjed om annen regulering på fakturaen i desember. Dette må være en feil.

Trappene har vært vasket hele tiden. Det har imidlertid vært misnøye med trappevasken over tid og styret har funnet ny leverandør som startet å vaske i aksjelaget i mars.

#### Forslag til vedtak

Mere informasjon om reguleringene på grunnleie.

Trappevask: Komme i gang med trappevask

Sak 15

### Nedbetaling lån

Forslag fremmet av:

Bjørnar Taraldsen Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle beboere betaler en engangssum på 5, 10 eller 15 000,- i år for å betale direkte ned på lånet til borettslaget.

Dette kan gjøres over 6 år. Og da har vi betalt ned 4,1 millioner.

Dette bidrar til innsparing i renteutgiftene og økt fleksibilitet for oppgradering og vedlikehold.

Dette må avgjøres etter hvert årsmøte de neste årene.

Først avgjøres det om det er interesse for forslaget og så avgjøres summen.

#### Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen om å betale ned på lånet til aksjelaget, men tror ikke dette er en realistisk måte å gjøre det på. Forslaget innstilles derfor avvist.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 16

### Innskudd ved salg/ kjøp av leiligheter

Forslag fremmet av:

Bjørnar Taraldsen Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Ved salg/ kjøp av leilighet så legges det til en sum på 5000,- som går inn i et vedlikeholdsfond/ konto. Summen belastes kjøper.

På den måten kan borettslaget bygge opp en buffer for vedlikehold og utbedringer over tid.

#### Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen om å skaffe inntekter til aksjelaget, men er usikre på om dette er en lur måte å gjøre det på og om det er innenfor regelverket. Det innstilles derfor på å avvise forslaget.

#### Forslag til vedtak

Forslaget vedtas om det faktisk er lovlig å pålegge.

Sak 17

## Valgkomitee

#### Forslag fremmet av:

Bjørnar Taraldsen Johannessen

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det utnevnes to personer to personer som får i oppgave å finne beboere som kan tenke seg å stille til valg som styremedlem det kommende året. Dette bør gjøres hvert årsmøte.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ideen om en valgkomite, dersom det ikke er kandidater til valgkomiteen på generalforsamlingen gis styret fullmakt til å sette ned en valgkomite.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valgkomitee
- Mot Valgkomitee

#### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslaget vedtas og to frivillige melder seg. Loddtrekning er også et alternativ men trolig ikke der beste.
2. Det settes ned en valgkomitee med to medlemmer. Dersom det ikke er kandidater til å fylle valgkomiteen på generalforsamlingen gis styret fullmakt til å sette ned en valgkomite.



Sak 18

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørnar Johannessen



## Styrets årsrapport

### Info om aksjelaget

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

A/S Ringgaten Byggeselskap III har ingen ansatte.

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Even Ulsnæs Christian Michelsens gate 6

Styremedlem: Julie Hagan Tromsøgata 42

Styremedlem: Paul Ulf Mikael Widegren Christian Michelsensgt. 8

Styremedlem: Nils Alexander Olofsson Christian Michelsens gate 6

Styremedlem: Jørgen Riis-Gjersten Dælenenggata 9

Varamedlem: Bjørnar Johannessen Tromsøgata 40

Varamedlem: Mette Kvåle Christian Michelsens gate 8

### Generelle opplysninger om A/S Ringgaten Byggeselskap III

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Ringgaten Byggeselskap III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 831025522, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

### Gårds- og bruksnummer

227 17 18 19 442 443 444 445 74 75

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

#### Styremøter

Det har vært gjennomført 12 styremøter i perioden. Mellom møtene har styret hatt kontinuerlig kommunikasjon over slack. Under følger en oversikt over de viktigste og mest tidkrevende sakene styret har jobbet med i perioden.

#### Arbeid med økonomi

Aksjelaget er ikke i en god økonomisk situasjon. Dette fremstår som en konsekvens av mangelfull økonomistyring over mange år. Blant annet ble fellesutgiftene ikke justert opp over flere år og alle inntektene vi har fått inn på salg av lofts arealer er brukt opp. Nå betaler vi prisen for dette. Ved flere anledninger gjennom perioden har kontoen vært tom før de månedlige fellesutgiftene kom inn. Styret har gjennom hele perioden jobbet for å få ned utgiftene og drive økonomisk forsvarlig samt jobbe for at aksjelaget i fremtiden skal ha nødvendig likviditet til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og til å kunne møte uforutsette hendelser.

#### Vinduer

Jobben med å skifte ut vinduer var i utgangspunktet ferdig i forrige styreperiode. Imidlertid har det oppstått en uenighet mellom aksjelaget og Plamgren som har ført til en konflikt som dagens styre har måttet følge opp og løse. I korte trekk så dreier deg seg om Plamgren har levert det de skulle med tanke på lydisolering mot Christian



Michelsens gate. Aksjelaget har fått juridisk bistand i saken, noe som har blitt dekt av vår advokatforsikring. Det viste seg at vi ikke hadde en god nok sak og vi har inngått en avtale med Palmgren der de fullfører arbeidet, men de gjør ikke noe med støyproblematikken. Dette arbeidet er i ferd med å avsluttes i mars/april. Veien videre blir å finne ut hva vi skal gjøre for å rette opp i at beboerne som har vinduer mot ring 2 har fått vesentlig mer støyproblemer en de hadde med de gamle vinduene som det fremmes egen sak til generalforsamlingen om dette.

## Piper

Enkelte beboere melder om at de får røyk inn i sin leilighet når de eller andre i samme oppgang fyrer. Dette skyldes enkelt forklart at trykket i pipa er lavere en trykket i leiligheten. Dette kan skyldes bruk av ventilator i forbindelse med matlagning, lufterventiler og annet. En annet viktig element er om man fyrer med rentbrennende ovner eller ikke. Problemet blir større jo flere rentbrennende ovner det er knytta til pipa. Problemet har til nå kun oppstått i Tromsøgata/Dælenenggata bygget. For å løse utfordringen monteres det vifter i relevante piper.

## Salg og utbygging av loft

Det har vært noe oppfølging av utbygging av lofts arealene gjennom perioden. Alt bygningsarbeid i forbindelse med solgte lofts arealer avslutes i løpet av mars.

## Fuktsikring CM8

I CM8 bør det monteres et anlegg for fuktsikring som er likt det vi har i CM6. Dette har det ikke vært mulig å gjøre i 2024 pga manglende finansiering.

## Tak

Den neste store investeringen vi må gjøre i byggene våre er renovasjon av tak, noe vi kan regne med at må gjøres innen 10 til 15 år. Styret jobber med å vedlikeholde taket slik at vi kan vente lenge mulig med å skifte det ut. I 2024 har det blitt gjennomført rens og vedlikehold av takrenner.

## Utleie av vaktmesterleilighet

På generalforsamlingen i 2024 ble det behandlet en sak om å selge vaktmesterleiligheten. Vedtaket gikk ikke gjennom og som en konsekvens av dette har vaktmesterleiligheten blitt leid ut. Vedkommende som har leid leiligheten i en periode flyttet ut i sommer, men hadde en bekjent som var interessert i å overta leieforholdet. Styret valgte og leie ut til vedkommende, men dessverre viste det seg at vedkommende ikke var til å stole på og unnlot å betale husleie. Etter gjentatte advarsler igangsatte styret utkastelse. Vårt krav er sendt over til namsmannen så forhåpentligvis vil pengene vi er skyldt kreves inn. Per nå er leiligheten utleid på korttidsleie.

## Nye leverandører av tjenester

Som et ledd i arbeidet med å redusere kostnadene for aksjelaget har styret hatt en gjennomgang av leverandører av tjenester til borettslaget, dette innebærer vaktmester, trappevask og leie av samt vask av matter i oppgangene. Resultatet av denne gjennomgangen er at styret har inngått en ny avtale med PHM Group som leverer alle tjenestene. Dette fører til en god besparelse for aksjelaget.

## Setningsskader

Bygget i Tromsøgata/Dælenengagata er utsatt for setningsskader. Styret har gjennom perioden jobbet med å få oversikt over og sette seg inn i utfordringene og har avtalt vedlikehold av eksisterende anlegg.

## Vaskekjellere

Maskinene i vaskekjellerne våre begynner å bli gamle og krever mye vedlikehold. Det er dyre maskiner og servicen på dem er også svært kostbar. I perioden har styret forsøkt å erstatte ødelagte maskiner med vanlige



husholdningsmaskiner som et prøveprosjekt. I neste periode vil styret evaluere dette og etter all sannsynlighet kommer tilbake på generalforsamlingen i 2026 med en sak om veien videre for vaskekjellerne.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten «Drift og vedlikehold». Avviket er at vedtatte vedlikeholdsoppgaver, som er finansiert ved låneopptak, i sin helhet er kostnadsført i årsregnskapet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes nytt låneopptak utbetalt 2024.

### Resultat

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

Det er i 2024 nedbetalt totalt kr 529.817,- på borettslagets to lån.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 125.597,-.

## BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III**  
**ORG.NR. 831 025 522, KUNDENR. 7203**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 276 675	2 794 992	2 857 000	6 154 000
Andre inntekter	3	84 000	396 826	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 360 675</b>	<b>3 191 818</b>	<b>2 857 000</b>	<b>6 154 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-27 917	-119 964	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-198 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	16	-356 226	-353 277	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 542	-15 845	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-188 085	-179 525	-187 000	-196 000
Konsulenthonorar	7	-33 756	-76 801	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 048 818	-6 669 379	-247 000	-276 500
Forsikringer		-369 310	-347 782	-369 000	-443 000
Kommunale avgifter	9	-626 758	-524 883	-596 000	-715 350
Energi/fyring	10	-101 232	-95 638	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 689	-201 835	-205 000	-213 000
Andre driftskostnader	11	-469 899	-429 279	-399 167	-323 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 644 233</b>	<b>-9 154 208</b>	<b>-2 290 407</b>	<b>-2 469 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 283 557</b>	<b>-5 962 390</b>	<b>566 593</b>	<b>3 684 150</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	64 524	77 701	0	0
Finanskostnader	13	-733 373	-325 689	-302 000	-701 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-668 849</b>	<b>-247 988</b>	<b>-302 000</b>	<b>-701 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 952 406</b>	<b>-6 210 378</b>	<b>264 593</b>	<b>2 983 150</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 952 406	-6 210 378		



## AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III ORG.NR. 831 025 522, KUNDENR. 7203

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	1 705 040	2 061 266
Tomt		47 000	47 000
Leiligheter/lokaler	15	4 000	4 000
Andre varige driftsmidler	16	8	8
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 756 048</b>	<b>2 112 274</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 666	3 990
Forskuddsbetalte kostnader		59 599	57 871
Driftskonto OBOS-banken		4 893	1 147 154
Sparekonto OBOS-banken		103 309	2 638
Sparekonto OBOS-banken II		138 870	1 416 913
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>323 337</b>	<b>2 628 566</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 079 385</b>	<b>4 740 840</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	172 200	172 200
Udekket tap	18	-9 122 489	-7 170 083
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 950 289</b>	<b>-6 997 883</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 660 249	7 438 544
Annen langsiktig gjeld	20	171 685	171 685
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 831 934</b>	<b>7 610 229</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 628	48 635
Leverandørgjeld		76 130	3 997 725
Skyldige offentlige avgifter		0	35
Påløpte renter		50 982	42 365
Påløpte avdrag		0	38 534
Annen kortsiktig gjeld		0	1 200
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>197 740</b>	<b>4 128 494</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 079 385</b>	<b>4 740 840</b>



Pantstillelse	21	17 275 165	17 275 165
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025  
Styret i AS Ringgaten Byggeselskap III

Even Ulsnæs /s/                      Jørgen Emil Riis-Gjertsen /s/                      Nils Alexander Olofsson /s/  
Julie Sofie Hagen /s/                      Paul Ulf Mikael Widegren /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

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

Grunnleie	2 309 446
Lån Balkong	509 086
Lån Soilrør	185 653
TV/Internett	164 932
Trappevask	105 258
Eiendomsskatt 1.kvartal	2 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 276 675</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	0
Utleie av leilighet	84 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>84 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-27 917
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 917</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 198 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 542.

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

Juridisk bistand	-30 656
Andre konsulenthonorarer	-3 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-33 756</b>

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

Hovedentreprenør I - Palmgren	-567 582
Hovedentreprenør II - Spikern Bygg	-141 223
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-708 805</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 232 801
Drift/vedlikehold VVS	-21 568
Drift/vedlikehold elektro	-680
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 997
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 403
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 037
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-527
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 048 818</b>

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

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

Eiendomsskatt	-2 301
Vann- og avløpsavgift	-398 173
Feieavgift	-19 040
Renovasjonsavgift	-199 744
Kommunale avgifter	-7 500
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-626 758</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-101 232
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-101 232</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-55 316
Datautstyr	-11 548
Annet driftsmateriale	-5 652
Vaktmestertjenester	-249 750
Renhold ved firmaer	-106 759
Andre fremmede tjenester	-30 370
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 800
Andre kontorkostnader	426
Kontingenter	-2 130
Bankgebyr	-3 376
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 425
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-469 899</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	25 148
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	819
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 557
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>64 524</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-732 859
Renter på leverandørgjeld	-514
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-733 373</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1931	294889	
Avskrevet i år	-2949	
		291 940
Balkonger kostpris 2007/2008, avskrives over 20 år	7065532	
Avskrevet tidligere år	-5299155	
Avskrevet i år	-353277	
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse		1 413 100
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>1 705 040</b>

Tomten ble kjøpt i 1930  
Gnr.227/bnr.74 M. flere  
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42  
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****LEILIGHETER**

Leiligheter		4 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>		<b>4 000</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER****Tørketrommel 2**

Kostpris	20 001	
Avskrevet tidligere	-20 000	
		1

**Tørketrommel 3**

Tilgang 2014	19 960	
Avskrevet tidligere	-19 959	
		1

**Tørketrommel 4**

Tilgang 2015	24 974	
Avskrevet tidligere	-24 973	
		1

**Tørketrommel**

Kostpris	18 733	
Avskrevet tidligere	-18 732	
		1

**Vaskemaskin**

Kostpris	20 783	
Avskrevet tidligere	-20 782	
		1

**Vaskemaskin nr. 2**

Kostpris	30 445	
Avskrevet tidligere	-30 444	
		1

**Vaskemaskin nr. 3**

Tilgang 2014	21 455	
Avskrevet tidligere	-21 454	
		1

**Lekeapparat**

Kostpris	37 806	
Avskrevet tidligere	-37 805	
		1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>8</b>
--------------------------------	--	----------

Avskrevet bygget med 1%		-2 949
-------------------------	--	--------

Avskrevet balkonger, jf note 13		-353 277
---------------------------------	--	----------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-356 226</b>
--------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 172 200.

fordelt på 1 722 aksjer à kr 100.

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

Selskapet eier aksje nr.976-990, dvs 15 aksjer a kr.100, som er tilknyttet leilighet nr.42.

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2016	-5 257 537	
Nedbetalt tidligere	2 704 951	
Nedbetalt i år	397 280	
		-2 155 306

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-4 892 760	
Tillegg 2024	-3 751 522	
Nedbetalt tidligere	6 802	
Nedbetalt i år	132 537	
		-8 504 943

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 660 249</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum loft	-171 685
----------------	----------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-171 685</b>
-----------------------------------	-----------------



**NOTE: 21**  
**PANTSTILLELSE**

Pantelån	10 660 249
<b>TOTALT</b>	<b>10 660 249</b>

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

Bygninger	1 705 040
Tomt	47 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 752 040</b>



Bygdøy Alle 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pannea Dokumentnøkkel: 303F17\_ZZUKA\_ADUXX150FH6K\_SVDJ1\_KLLQZ



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

Selskapsnummer: 7203 Selskapsnavn: AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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