



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 241 312	3 704 722
Sum inntekter		4 241 312	3 704 722
Kostnader			
Lønnskostnad		336 675	324 997
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 518	69 518
Annen driftskostnad		1 695 039	3 341 474
Sum kostnader		2 101 232	3 735 989
Driftsresultat		2 140 080	-31 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 416	12 130
Sum finansinntekter		3 416	12 130
Annen finanskostnad		161 833	224 067
Sum finanskostnader		161 833	224 067
Netto finans		-158 417	-211 937
Ordinært resultat før skattekostnad		1 981 663	-243 204
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 981 663	-243 204
Årsresultat		1 981 663	-243 204
Totalresultat		1 981 663	-243 204
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 981 663	-243 204
Sum overføringer og disponeringer		1 981 663	-243 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 816 856	5 806 469
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		546 961	616 479
Sum varige driftsmidler		7 363 817	6 422 948
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 363 817	6 422 948
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 796	25 325
Sum fordringer		45 796	25 325
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 042 912	1 995 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 042 912	1 995 102
Sum omløpsmidler		2 088 708	2 020 427
SUM EIENDELER		9 452 524	8 443 376

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		175 300	175 300
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		175 300	175 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 861 764	
Udekket tap			119 899
Sum opptjent egenkapital		1 861 764	-119 899
Sum egenkapital		2 037 064	55 401
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 236 678	7 895 006
Sum annen langsiktig gjeld		7 236 678	7 895 006
Sum langsiktig gjeld		7 236 678	7 895 006
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		912	20 191
Leverandørgjeld		65 973	365 260
Skyldige offentlige avgifter		13 028	11 307
Annen kortsiktig gjeld		98 869	96 210
Sum kortsiktig gjeld		178 782	492 968
Sum gjeld		7 415 460	8 387 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 452 524	8 443 376



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225442

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 933 774 988
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 241 312	3 704 722
Sum inntekter		4 241 312	3 704 722
Kostnader			
Lønnskostnad		336 675	324 997
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 518	69 518
Annen driftskostnad		1 695 039	3 341 474
Sum kostnader		2 101 232	3 735 989
Driftsresultat		2 140 080	-31 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 416	12 130
Sum finansinntekter		3 416	12 130
Annen finanskostnad		161 833	224 067
Sum finanskostnader		161 833	224 067
Netto finans		-158 417	-211 937
Ordinært resultat før skattekostnad		1 981 663	-243 204
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 981 663	-243 204
Årsresultat		1 981 663	-243 204
Totalresultat		1 981 663	-243 204
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 981 663	-243 204
Sum overføringer og disponeringer		1 981 663	-243 204



Organisasjonsnr: 933 774 988
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 816 856	5 806 469
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		546 961	616 479
Sum varige driftsmidler		7 363 817	6 422 948
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 363 817	6 422 948
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 796	25 325
Sum fordringer		45 796	25 325
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 042 912	1 995 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 042 912	1 995 102
Sum omløpsmidler		2 088 708	2 020 427
SUM EIENDELER		9 452 524	8 443 376
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		175 300	175 300
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	175 300	175 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 861 764	
Udekket tap		119 899
Sum opptjent egenkapital	1 861 764	-119 899
Sum egenkapital	2 037 064	55 401
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 236 678	7 895 006
Sum annen langsiktig gjeld	7 236 678	7 895 006
Sum langsiktig gjeld	7 236 678	7 895 006
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	912	20 191
Leverandørgjeld	65 973	365 260
Skyldige offentlige avgifter	13 028	11 307
Annen kortsiktig gjeld	98 869	96 210
Sum kortsiktig gjeld	178 782	492 968
Sum gjeld	7 415 460	8 387 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 452 524	8 443 376



Organisasjonsnr: 933 774 988
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Ringgatens Byggeselskap II AS

Digitalt årsmøte avholdes 31. mars - 5. april 2022

Selskapsnummer: 5531





Velkommen til generalforsamling i Ringgatens Byggeselskap II AS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mars kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

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 avgi din stemme.

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.

Annen informasjon

Dersom det er ønskelig med et fysisk møte i forkant av den digitale avstemningen for å diskutere sakene nærmere, ta kontakt med styrets leder.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Honorar til prosjektgruppe
6. Endring av husordensregler
7. Fullmakt til styret om tilleggs lån
8. Inngåelse om avtale av IN-ordning
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite



Med vennlig hilsen,
Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Anders Møllevik Jacobsen og Halvor Rønning signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Møllevik Jacobsen og Halvor Rønning er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5531 Årsrapport_Endelig.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 og er foreslått holdt uendret mot i fjor. Honoraret gjelder for perioden 2021-22.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 5

Honorar til prosjektgruppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har to medlemmer som i over to år har jobbet aktivt med planlegging av tak- og loftsutbyggingsprosjektet. Dette er et omfattende prosjekt med stor arbeidsmengde som går ut over normal arbeidsbelastning i styret. Siden selskapet inngikk avtale med entreprenør har arbeidsmengden økt ytterligere med ukentlige status- og byggemøter og løpende dialog med entreprenør og prosjektleder. Mye av dette har måttet foregå innenfor ordinær arbeidstid og prosjektgruppen har måttet tilpasse egen jobb og fritid. Prosjektgruppen er også ansvarlig for dialog med de som skal bygge ut loftet og følger opp at utbyggingen skjer i tråd med avtalene som er inngått.

Fordi gruppen har en meget høy arbeidsbelastning foreslår styret et prosjekthonorar til gruppen på kr 100 000 i budsjettet for 2022. Dette skal belønne innsatsen for arbeidet i styreperioden som har vært og belastningen som vil komme frem til prosjektet er ferdigstilt.

Status på prosjektet og hva som har blitt gjennomført i året som har gått har styret beskrevet nærmere under 'styrets arbeid' i årsrapporten.

For å få kontinuitet i prosjektet vil gruppen fortsette å jobbe med dette prosjektet frem til det er ferdigstilt i høst dersom de blir valgt inn i styret for en ny periode.

Forslag til vedtak

Kr 100 000 vedtas som honorar til prosjektgruppen.



Sak 6

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med at styret har åpnet for etablering av stikkontakt i kjellerboden ønsker styret at ordlyden fra kontrakten som er inngått med de enkelte beboerne også tas inn i husordensreglene. Dette for å sikre kontinuitet over tid etter hvert som kjellerbodene med stikkontakt kan overtas av nye eiere som kanskje ikke er like kjent med avtalen.

Forslaget er å ta inn et nytt kulepunkt under avsnittet om 'Brannsikkerhet': Selskapet har åpnet for at beboere kan installere strømuttak i kjellerbod tilknyttet egen strømmåler. Det er primært tenkt at dette kan brukes til kjøleskap og/eller fryseboks/fryseskap. Lading av mindre elektriske apparater kan utføres under tilsyn. Grunnet brannfare skal ikke strømuttak benyttes til å lade batterier til elsykler, elsparkesykler og lignende. Det er også forbudt med bruk av skjøteledninger til langvarig bruk.

Forslag til vedtak

Nytt kulepunkt om stikkontakter i kjellerboder føyes innunder avsnittet om Brannsikkerhet i husordensreglene.

Sak 7

Fullmakt til styret om tillegsslån

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med at selskapet har vedtatt delvis utbygging av loftet har styret inngått avtaler om salg av loftsareal med syv utbyggerne. Disse syv utbyggerne skal kjøpe loftet over sin leilighet for å utvide boarealet. Inntektene fra salg av arealene står inntil videre på oppgjørskonto hos advokatfirmaet Bing Hodneland. Disse midlene er låst frem til loftsleilighetene er sluttmålt av takstmann og siste innbetaling foreligger. Inntektene fra salg av loftet skal gå til å dekke tak- og fasadeprosjektet. Inntektene er beregnet til kr 3.16 millioner.

Styret har tidligere fått mandat av generalforsamlingen til å ta opp et lån på inntil kr 10 millioner for å betale for rehabiliteringsprosjektet tilknyttet tak/fasade. Prosjektet vil koste nærmere kr 14 millioner. Styret ber derfor om et mandat til å ta opp et midlertidig tillegsslån på kr 3 millioner for å sørge for likviditet inntil pengene som står på oppgjørskonto utbetales. Tillegsslånet vil nedbetales i sin helhet når pengene fra salg av loftet frigis fra oppgjørskonto. Det resterende beløpet dekkes av egenkapital fra vedlikeholdsfondet.



Forslag til vedtak

Styret får mandat til å ta opp et midlertidig tilleggs lån på kr 3 millioner som nedbetales i sin helhet når midlene som står på oppgjørskonto hos Bing Hondeland frigis. Lånet går til å dekke kostnader tilknyttet til tak- og fasadeprosjektet.

Sak 8

Inngåelse om avtale av IN-ordning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling 2 ganger i året, dette ved felleslånets terminforfall. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader (se neste forslag).

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil faktura for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter



og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentjusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?

IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

Kostnader

Ringgatens Byggeselskap II AS må betale kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås (tilsvarende en engangskostnad på 405 kr per leilighet). Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 955,- og maksimum kr 22 092,- inkl. mva. (Budsjettetert honorar er 118 000,- dvs kr 18 000,- i 2022 som tilsvarende 243 kr per leilighet). Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret. Aksjeeiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

For å kunne inngå avtale om IN-ordning vil boligaksjeselskapet også måtte inngå avtale om sikringsordning:

Alle beboere er solidarisk ansvarlig for fellesgjelden i aksjeselskapet. Dersom noen ikke klarer å betale for seg må alle andre betale for vedkommende for en periode. I praksis innebærer dette at kostanden finansieres over driften i selskapet. Sikringen eierne har per dags dato er at selskapet har pant i hver boenhet for 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, og i 2022 utgjør dette ca. kr 213 000. I de tilfeller der en aksjeeier misligholder sine felleskostnader og i tiden det tar før boligen er solgt fører det til en større restanse enn grunnbeløpets størrelse. Eventuelt at markedet har ført til vesentlig lavere priser slik at leilighetens verdi ikke lenger overstiger leilighetens andel av fellesgjelden. I disse tilfellene vil boligaksjeselskapet måtte dekke differansen mellom legalpantet og utestående krav. Det er i denne situasjonen sikringsfondet blir relevant da det er en form for forsikring.

Dersom saken om IN-ordning vedtas vil styret sette seg inn i de to sikringsordningene som er relevante for selskapet og inngå avtale om dette.



Styrets innstilling

Styret mener det er positivt at aksjeeiere gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Det kan være lønnsomt å dra nytte av IN-ordningen hvis du har tilgang til kapital og/eller kan finansiere deg billigere enn aksjelaget (for eksempel via privat boliglån). Merk at den enkelte bør gjøre en individuell og detaljert vurdering av dette før de utnytter muligheten.

En lavere fellesgjeld, lavere månedlige felleskostnader, sikringsordning og tilgang til en IN-ordning kan betraktes av noen kjøpere som fordelaktig ved et leilighetssalg.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å innføre IN-ordning på selskapets lån. Styret i aksjelaget sørger for å inngå de nødvendige avtalene for å innføre IN-ordningen, deriblant sikringsordning.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Erik Bergheim
- Mai J. B. Amundsen

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

- Caroline Levin Thoresen
- Sondre Nyrén Gogstad

Sak 10

Valgkomite

Roller og kandidater



Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Halvor Rønning
- Leo Karabeg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Mai J Butters Amundsen	2020-2022
Nestleder	Christoffer Holseter	2021-2023
Styremedlem	Elisabeth Bøe	2021-2023
Styremedlem	Eirik Bergheim	2020-2022
Styremedlem	Sarah Huby	2021-2023
Varamedlem	Sondre Nyrén Gogstad	2021-2022
Varamedlem	Caroline Levin Thoresen	2021-2022

Valgkomiteen

Ida Kristine Molstad Johnsen	2021-2022
Leo Karabeg	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Ringgatens Byggeselskap II AS

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

Ringgatens Byggeselskap II AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 774 988, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse Chr Michelsens Gate 10-14, Dælenenggata 11 A-E og Christian Michelsens Gate 10, 12 og 14.

Gårdsnummer er 227 og bruksnummer er 21, 22, 23, 76, 77, 78, 79, 80, 81 og 82.

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

Ringgatens Byggeselskap II AS har en deltidsansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Hovedaktiviteter i styreperioden 2021-2022

I 2020 ble det avholdt 13 styremøter. Den ordinære generalforsamlingen ble gjennomført digitalt som følge av koronapandemien. En ekstraordinær generalforsamling ble holdt i februar 2022 for å avklare hvorvidt en ny beboer i Dælenenggata 11D kunne bli med på loftsutbyggingsprosjektet.

En dugnad ble arrangert i juni 2021 med grilling og sosialt samvær i etterkant. Samme kveld ble det også vist en fotballkamp fra EM på storskjerm i bakgården.

Utbygging av loft og planlegging av takprosjektet

I 2021 har styrets hovedoppgave vært planlegging av prosjektet knyttet til tak/loft og fasade. Medlemmene av prosjektgruppen, Mai Amundsen og Eirik Bergheim, har jobbet tett med prosjektleder Eirik Haugen fra K. Apeland for å ferdigstille anbudsdokumenter, gjennomføre befaringer og ha møter med aktuelle entreprenører. Prosjektgruppen har også jobbet tett med de som skal bygge ut loftene i seks av selskapets oppganger. Prosjektgruppen har hatt ukentlige statusmøter og har orientert styret om fremdrift på styrets ordinære møter. Perioden fra desember til prosjektets oppstart i februar har vært særlig travel for prosjektgruppen. Det har vært mye kommunikasjon i denne fasen for å avklare detaljer rundt prosjektet.

Fordi gruppen har en meget høy arbeidsbelastning foreslår styret et prosjekthonorar til gruppen på kr 100 000 i budsjettet for 2022. Mai og Eirik deltar begge på ukentlige byggemøter med entreprenøren og prosjektleder. De fortsetter også med ukentlige statusmøter og har løpende oppfølging av detaljer i prosjektet utenom de faste møtene.

Utearealene i indre gård

Sykelhusene i indre gård ble ferdigstilt i 2021. Hagegruppen som består av beboere fra både Ringgaten 1 og 2 stod for beplantning rundt sykkelhusene. Vaktmester Thomas fikk oppgaven med å så plen. Sykelhusene er godt brukt og styret har fått mange positive tilbakemeldinger fra beboere både på sykkeltiltaket og det grønne sedumtaket oppå husene. Selskapet fikk utbetalt tilskuddsmidler fra OBOS og Oslo kommune på til sammen kr 175 500.

I samarbeid med Ringgaten 1 jobber nå bakgårdsgruppen med å ferdigstille planer for øvre del av bakgården. Det er ikke helt bestemt når arbeidet på øvre del vil starte. Det vil avhenge av kapasiteten til aktuelle entreprenører og om det lar seg gjøre å ha to prosjekter i gang samtidig i indre gård. Informasjon om prosjektet vil komme etter hvert.

Når byggeprosjektet tilknyttet fasaden og taket er ferdig har bakgårdsgruppen planlagt å få asfaltert vår side av indre gård som ble gravd opp i forbindelse med dreneringsprosjektet i fjor.

Vibbo

I løpet av 2021 la OBOS ned nettsideløsningen som lå bak selskapets nettside ringgaten2.no. Derfor har selskapet gått over til å bruke Vibbo. Praktisk informasjon er nå flyttet hit. Man kan logge inn på løsningen for å administrere egen informasjon som e-postadresse, telefonnummer og informasjon om eventuelle medboere eller leieboere. Vi oppfordrer alle som mottar informasjon i postkassen, men som aktivt bruker e-post, til å



registrere e-postadresse i Vibbo. På den måten får du informasjon om viktige ting på e-post. Beboere som ikke er digitale og ikke bruker e-post vil fortsette å motta informasjon i postkassen.

Stikkontakter i bodene

I løpet av våren 2022 har flere beboere inngått avtale med styret om montering av stikkontakt i boden og fått dette utført av selskapets elektriker til avtalt fastpris.

Ny elektrikeravtale

På grunn av utfordringer med den eksisterende elektrikeravtalen med Rett Elektro vil styret i løpet av våren bruke tid på å finne en ny elektriker vi kan samarbeide med. Vi vil forsøke å forhandle en fastpris på montering av stikkontakt i boder dersom flere etter hvert ønsker dette.

Brannsikkerhet

I 2021 ble alle pulverapparatene i fellesarealer og leilighetene byttet da de var 10 år gamle. Ikke alle fikk satt ut det gamle pulverapparatet for henting, så dersom du har to i leiligheten anbefaler vi at du sjekker datoene på klistremerkene festet på pulverapparatene og får levert det gamle til miljøstasjon. De nye er av merket Nordic og er utlevert av If Sikkerhetsbutikk i september 2021 med dato for neste kontroll i september 2026.

Viktige saker for det kommende styret

1. Gjennomføre tak/fasade/loftprosjektet
2. Jobbe videre med oppgradering av indre bakgård sammen med Ringgaten 1



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 241 312.

Dette er cirka kr 1 872 000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at inntekter fra salg av loft står på en oppgjørskonto og per 31.12 ikke var godskrevet boligselskapet. Inntektene er derfor lagt inn på nytt i 2022.

Avvik for innkrevde felleskostnader gjelder vedlikeholdsfondet som føres på egen konto. Dette budsjetteres ikke i driftsbudsjettet da midlene er øremerket større vedlikeholdstiltak og skal derfor ikke være en del av finansieringen til den ordinære driften.

Andre inntekter består i hovedsak av delinnbetalinger fra de som skal bygge ut loftet samt tilskudd fra Oslo kommune og OBOS. Se for øvrig note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 101 232.

Dette er cirka 10,6 millioner lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak takarbeider som har blitt utsatt til 2022.

Som kjent gikk energiprisene kraftig opp mot slutten av 2021 og dette medfører et negativt avvik mot budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 1 981 663 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdragene utgjorde kr 658 328 for perioden. Se note 17. Innkrevet beløp til vedlikeholdsfondet føres over på egen konto og er også en del av resultatet med kr 404 796. Boligaksjeselskapet sitt «reelle» årsresultat utgjør således kr 918 539.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 909 926 og holder et tilfredsstillende nivå.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet cirka kr 14 000 000 til større vedlikehold som omfatter takarbeider. Det er også budsjettet med kr 500 000 til ferdigstilling av bakgårdsprosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe energikostnader enn kostnadsført for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med cirka kr 43 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgatens Byggeselskap II AS.

Lån

Ringgatens Byggeselskap II AS har per 31.12 ett lån i OBOS Banken med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet. For å finansiere rehabilitering av tak vil styret sørge for nytt låneopptak i løpet av første kvartal 2022. Finanskostnader er derfor budsjettet i henhold til dette nye lånet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.22. Fra samme dato ble innkreving til internett regulert opp med kr 6 per måned.

Felleskostnader vil bli endret i løpet av 2022, både som en følge av økte areal for de leiligheter som bygger ut, men også som følge av nytt låneopptak. Her vil styret sørge for god informasjon i forkant av reguleringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ringgatens Byggeselskap II AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ringgatens Byggeselskap II AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Ringgatens Byggeselskap II AS



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 17. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 617 538	3 679 710	3 238 000	3 158 000
Andre inntekter	3	623 774	25 012	2 875 500	3 000 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 241 312	3 704 722	6 113 500	6 158 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-216 675	-204 997	-254 500	-258 500
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	-69 518	-69 518	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 545	-5 719	-5 500	-6 000
Andre honorarer		-50 000	-52 000	-50 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-114 588	-111 413	-114 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-11 304	-51 158	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-220 387	-1 957 473	-10 935 000	-14 601 000
Forsikringer		-183 042	-170 618	-187 000	-226 000
Kommunale avgifter	9	-457 245	-443 173	-452 500	-470 000
Energi/fyring		-311 356	-165 127	-200 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 006	-128 073	-114 500	-114 500
Andre driftskostnader	10	-235 567	-256 721	-262 000	-258 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 101 232	-3 735 989	-12 770 000	-16 642 000
DRIFTSRESULTAT		2 140 080	-31 267	-6 656 500	-10 484 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 416	12 130	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-161 833	-224 067	-278 000	-389 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-158 417	-211 937	-273 000	-384 000
ÅRSRESULTAT		1 981 663	-243 204	-6 929 500	-10 868 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 861 764	0		
Reduksjon udekket tap		119 899	0		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 806 469	5 806 469
Rehabilitering	14	1 010 386	0
Andre varige driftsmidler	15	546 961	616 479
SUM ANLEGGSMIDLER		7 363 817	6 422 948
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 003	3 135
Forskuddsbetalte kostnader		41 793	22 190
Driftskonto OBOS-banken		741 194	152 742
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 817	5 365
Sparekonto OBOS-banken		1 899	201 872
Sparekonto OBOS-banken II		1 293 002	1 635 123
SUM OMLØPSMIDLER		2 088 708	2 020 427
SUM EIENDELER		9 452 524	8 443 376
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	175 300	175 300
Opptjent egenkapital		1 861 764	0
Udekket tap		0	-119 899
SUM EGENKAPITAL		2 037 064	55 401
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 236 678	7 895 006
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 236 678	7 895 006
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 120	56 966
Leverandørgjeld		65 973	365 260
Skyldige offentlige avgifter	18	13 028	11 307
Påløpte renter		912	1 478
Påløpte avdrag		0	18 713
Annen kortsiktig gjeld	19	63 749	39 244
SUM KORTSIKTIG GJELD		178 782	492 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 452 524	8 443 376
Pantstillelse	20	24 220 000	24 220 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 07.03.2022
Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS

Mai J Butters Amundsen/s/

Elisabeth Bøe/s/

Eirik Bergheim/s/

Sarah Huby/s/

Christoffer Holseter/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 853 912
Vedlikeholdsfond	404 796
Lån/Renter	173 664
Internett	114 552
Lagerlokale	58 064
Bod	12 550
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 617 538

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

Utleie bod		16 700
Faktura sendt utbyggere		418 239
Regnskapskorrigeringer		35
Solgt gressklipper	6 500	
Solgt snøfreser	5 000	
Utleie dyrkekasse (6 x 200,-)	1 200	
Sum nettinnbetalinger		12 700
Nøkler		600
Tilskudd Oslo Kommune Klimaetaten		100 000
Tilskudd OBOS gir tilbake		75 500
SUM ANDRE INNTEKTER		623 774

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte		-146 164
Påløpte feriepenger		-14 909
Arbeidsgiveravgift		-47 260
Pensjonskostnader innskudd		-4 095
Yrkesskadeforsikring		-1 220
Arbeidsklær		-3 028
SUM PERSONALKOSTNADER		-216 675

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,37 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

2 styremedlemmer har i tillegg sittet i prosjektkomite og mottatt kr 50 000 for dette.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 7 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand		-1 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS		-9 804
SUM KONSULENTHONORAR		-11 304

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

Drift/vedlikehold bygninger	-25 667
Drift/vedlikehold VVS	-21 199
Drift/vedlikehold elektro	-63 832
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 855
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 834

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-220 387**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-273 831
Feieavgift	-15 818
Renovasjonsavgift	-167 597

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-457 245**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 813
Container	-6 583
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 059
Driftsmateriell	-2 943
Lyspærer og sikringer	-90
Vakthold	-7 770
Renhold ved firmaer	-153 945
Snørydding	-3 038
Andre fremmede tjenester	-16 163
Trykksaker	-1 311
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 100
Andre kontorkostnader	-1 057
Porto	-1 803
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-458
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 485
Velferdskostnader	-2 900

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-235 567**

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 110
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	306

SUM FINANSINTEKTER **3 416**

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-161 833
SUM FINANSKOSTNADER	-161 833

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt.

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

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

NOTE: 14**REHABILITERING BAKGÅRD**

Braathen Landskapsentreprenør AS	483 430
SUM REHABILITERING BAKGÅRD	483 430

Tilskuddsmidler fra OBOS gir tilbake og Oslo Kommune Klimaetaten dekket kr 175 500 av dette prosjektet (se Note 3).

REHABILITERING LOFT

HGZ Arkitektur AS	33 075
Apeland AS	204 600
WSP Norge AS	199 500
Plan og bygrningsetaten, Oslo kommune	34 427
Bing Hodneland advokatselskap AS (vedr loftsareal)	6 876
Optix Installasjon AS	48 479
SUM REHABILITERING LOFT	526 956

SUM REHABILITERING	1 010 386
---------------------------	------------------

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

Alarmanlegg		
Kostpris	850 713	
Avskrevet tidligere	-316 653	
Avskrevet i år	-56 714	
		477 346
Tørketrommel		
Kostpris	26 350	
Avskrevet tidligere	-14 712	
Avskrevet i år	-2 635	
		9 003
Tilgang 2017	20 938	
Avskrevet tidligere	-7 154	
Avskrevet i år	-2 094	
		11 690
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	38 875	
Avskrevet tidligere	-13 284	
Avskrevet i år	-3 888	
		21 703
Grill		
Tilgang 2018	41 875	
Avskrevet tidligere	-10 468	
Avskrevet i år	-4 187	
		27 220
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		546 961
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-69 518

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 175 300,-

fordelt på 1 753 aksjer à kr 100.

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2016 -9 955 000

Nedbetalt tidligere 2 154 346

Nedbetalt i år 563 976

-7 236 678**OBOS-banken 1**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.08.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 5,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2011 -1 737 894

Nedbetalt tidligere 1 643 542

Nedbetalt i år 94 352

0**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 236 678****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -6 817

Skyldig arbeidsgiveravgift -6 211

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -13 028**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -14 909

Gebyrer 70

Påløpte kostnader -48 910

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -63 749**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 7 236 678

TOTALT 7 236 678

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

Bygninger 5 806 469

TOTALT 5 806 469



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Det henger oppslag med kontaktinformasjon til styret og vaktmester på tavlen i alle oppganger. Styret fordeler oppgaver seg imellom og anbefaler at beboere først prøver å ta kontakt med det styremedlemmet som har ansvar for det det gjelder. Selskapet har mye praktisk informasjon på Vibbo. Vi anbefaler at alle laster ned Vibbo-appen da viktige nyheter publiseres der. Styrets e-postadresse er ringgt2@styrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Selskapet har 1 vaktmester på deltid. Thomas Vandraas ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet av selskapets fellesarealer og uteområder. Han kan kontaktes på telefon 962 27 292 på hverdager i arbeidstiden mellom klokken 09 og 17.

Parkering

Aksjeselskapet har ingen parkeringsplasser, det henvises til gateparkering etter gjeldende regler. Se for øvrig selskapets nettside for regler rundt korttidsparkering i bakgården.

Nøkler/skilt

Nøkler til utgangsdør skal bestilles hos styret. Nøkler til egen inngangsdør og postkassen er den enkelte aksjeeiers ansvar. Kontakt styret for ringeklokkeskilt.

Postkasseskilt må bestilles av beboerne. Det finnes to alternativer for bestilling. Begge firmaer har registrert hvilken type skilt vi bruker slik at du kan referere til selskapets navn for å få riktig skilt.

Bestilling på nett med levering i posten:

Bestill hos Skiltservice.com. Vi bruker standard postkasseskilt og du kan føre inn boligselskapets navn i bestillingsskjemaet.

Bestilling på e-post og hent selv:

Edberg AS som holder til ved siden av Fresh Fitness lager postkasseskilt. Disse koster kr 150,- hvis du henter dem i butikkens (noe begrensede) åpningstider. Henting på lørdager kan gjøres etter avtale. Spør om det lar seg gjøre når du sender e-post. Bestilling kan sendes til post@edbergs.no.

Postkasseskiltene skal være hvite med svart skrift, og postkassene våre bruker standardformat 58x94 mm. Skiltene skal ha store bokstaver. På skiltet er det plass til 5 linjer med 17 tegn i hver linje.



Internett og TV

NextGenTel er aksjeselskapets leverandør av Internett over fiber. Hastighet 1000/1000 Mbps er inkludert i felleskostnadene.

TV inngår ikke i felleskostnadene, og er et valgfritt tillegg som beboere kan bestille fra NextGenTel. Tjenesten leveres av RiksTV. TV-pakker og leie av dekoder faktureres den enkelte beboer.

NextGenTels Kundeservice kan nås på 21 49 55 89. Dette telefonnummeret er forbeholdt borettslagskunder, og gir deg prioritet i køen hos kundeservice. Via Min Side på nettsiden deres eller i appen har du også tilgang til deres chattetjeneste.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dognad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ringgatens Byggeselskap II AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 Byttet pulverapparater i fellesarealer og leiligheter – de nye er av merket Nordic.

Bygget nye sykkelhus med toetasjers stativ i indre bakgård.

Lagt nye betongheller, sådd ny plen og etablert nye plantefelt på nedre del av indre bakgård.

2020 Bytte av overvannsledninger og drenering i indre bakgård.

15 nye boder ble bygget i kjellerne.

2019 Ny lekeplass med bordtennisbord.

2018 Kjellere, fellesrom i kjelleren og boder ble malt.

Resterende brannbalkonger ble revet og sårene i pussen reparert.

Uteområdene ble oppgradert med ny grill, dyrkekasser, frukttrær og bærbusker.

2017 Elektriske oppgraderinger i sikringsskap for leiligheter, vaskerier og fellesstrøm.

Byttet til automatsikringer og montert overspenningsvern.

Belysning i fellesarealer: byttet til LED lamper med bevegelsessensor.

2016 Piperehabilitering.

Nye postkasser i alle oppganger.

Installasjon av fibernett.

2015 Installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og i fellesarealer med overføring til vaktsselskap.

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 røykvarsler med 10 års batteri, pulverslukker og brannteppe.

Montert seriekoblet røykvarslere i fellesarealer, og brannslukningsapparater ble plassert ut.

2010 Alle vinduer i fasade mot Christian Michelsensgate og Dælenenggata byttet

2005 Våtromsrehabilitering

Elektrisk anlegg oppdatert.

2002 Byttet dører. Alle dører mellom loft og kjeller byttet til brannsikre dører.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 31.03.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 5.04.22

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anders Møllevik Jacobsen og Halvor Rønning er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

For

Mot

Sak 5 Honorar til prosjektgruppe

Kr 100 000 vedtas som honorar til prosjektgruppen.

For

Mot

Sak 6 Endring av husordensregler

Nytt kulepunkt om stikkontakter i kjellerboder føyes innunder avsnittet om Brannsikkerhet i husordensreglene.

For

Mot

Sak 7 Fullmakt til styret om tillegglån

Styret får mandat til å ta opp et midlertidig tillegglån på kr 3 millioner som nedbetales i sin helhet når midlene som står på oppgjørskonto hos Bing Hondeland frigis. Lånet går til å dekke kostnader tilknyttet til tak- og fasadeprosjektet.

For

Mot

Sak 8 Inngåelse om avtale av IN-ordning

Generalforsamlingen vedtar å innføre IN-ordning på selskapets lån. Styret i aksjelaget sørger for å inngå de nødvendige avtalene for å innføre IN-ordningen, deriblant sikringsordning.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Erik Bergheim

Mai J. B. Amundsen

Varamedlem (2 skal velges)

Caroline Levin Thoresen

Sondre Nyrén Gogstad

Sak 10 Valgkomite

Medlem (2 skal velges)

Halvor Rønning

Leo Karabeg

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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