



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 732 014  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP AS  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiaam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 556 524	3 380 056
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 556 524</b>	<b>3 380 056</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 494	269 208
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 785	13 785
Annen driftskostnad		2 832 802	2 147 023
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 075 082</b>	<b>2 430 016</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>481 442</b>	<b>950 040</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 696	9 951
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 696</b>	<b>9 951</b>
Annen finanskostnad		472 890	300 651
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>472 890</b>	<b>300 651</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-443 194</b>	<b>-290 700</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>38 249</b>	<b>659 340</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 249</b>	<b>659 340</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>38 249</b>	<b>659 340</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 249	659 340
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>38 249</b>	<b>659 340</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		10 795 560	10 795 560
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 789	27 575
Sum varige driftsmidler		10 809 350	10 823 135
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 809 350	10 823 135
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 649	21 571
Sum fordringer		29 649	21 571
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 141 154	1 774 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 141 154	1 774 745
Sum omløpsmidler		1 170 803	1 796 316
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 980 153</b>	<b>12 619 451</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		180 900	180 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>180 900</b>	<b>180 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 253 796	3 215 547
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 253 796</b>	<b>3 215 547</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 434 696</b>	<b>3 396 447</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		8 139 299	8 578 618
Øvrig langsiktig gjeld		180 900	180 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 320 199</b>	<b>8 759 518</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 320 199</b>	<b>8 759 518</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 857	72 538
Leverandørgjeld		77 683	297 183
Skyldige offentlige avgifter		822	5 613
Annen kortsiktig gjeld		67 896	88 152
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>225 258</b>	<b>463 486</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 545 457</b>	<b>9 223 004</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 980 153</b>	<b>12 619 451</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 677595

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 732 014  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2024



Organisasjonsnr: 934 732 014  
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 556 524	3 380 056
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 556 524</b>	<b>3 380 056</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 494	269 208
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 785	13 785
Annen driftskostnad		2 832 802	2 147 023
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 075 082</b>	<b>2 430 016</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>481 442</b>	<b>950 040</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 696	9 951
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 696</b>	<b>9 951</b>
Annen finanskostnad		472 890	300 651
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>472 890</b>	<b>300 651</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-443 194</b>	<b>-290 700</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>38 249</b>	<b>659 340</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 249</b>	<b>659 340</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>38 249</b>	<b>659 340</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 249	659 340
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>38 249</b>	<b>659 340</b>



Organisasjonsnr: 934 732 014  
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 795 560	10 795 560
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 789	27 575
Sum varige driftsmidler		10 809 350	10 823 135
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 809 350	10 823 135
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 649	21 571
Sum fordringer		29 649	21 571
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 141 154	1 774 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 141 154	1 774 745
Sum omløpsmidler		1 170 803	1 796 316
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 980 153</b>	<b>12 619 451</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		180 900	180 900
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>180 900</b>	<b>180 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 253 796	3 215 547
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 253 796</b>	<b>3 215 547</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 434 696</b>	<b>3 396 447</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 139 299	8 578 618
Øvrig langsiktig gjeld	180 900	180 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 320 199</b>	<b>8 759 518</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 320 199</b>	<b>8 759 518</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	78 857	72 538
Leverandørgjeld	77 683	297 183
Skyldige offentlige avgifter	822	5 613
Annen kortsiktig gjeld	67 896	88 152
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>225 258</b>	<b>463 486</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 545 457</b>	<b>9 223 004</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 980 153</b>	<b>12 619 451</b>



Organisasjonsnr: 934 732 014  
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5645

Ringgatens Byggeselskap AS



## Velkommen til generalforsamling i Ringgatens Byggeselskap AS

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

### Dato for generalforsamlingen:

5. juni 2024 kl. 18:00, Rodeløkka velhus.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fullmakt til utredning av salg av loftsareal til beboere i øverste etasje
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringgatens Byggeselskap AS



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Rådgiver fra OBOS er valgt.

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 de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Protokollvitner blir valgt i årsmøte.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble rådgiver fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

1. 5645\_Årsrapport-2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 147.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 147.000.



Sak 7

## Fullmakt til utredning av salg av loftsareal til beboere i øverste etasje

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Innkomne forslag fra beboer

*Naboselskapene våre (Ringgatens 2 og 3) har som kjent solgt loftsareal til beboere i øverste etasje for utbygging av leiligheter på loftene.*

*Vi ønsker å be generalforsamlingen stemme over hvorvidt styret, eventuelt en arbeidsgruppe nedsatt av styret, kan utrede en slik prosess også i vårt aksjeselskap.*

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utrede salg av loftsareal til beboere i øverste etasje.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Kandidater blir lagt frem i årsmøte.

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i møte
- navn navn
- Navn navn

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- navn Navn
- Navn Navn



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jonas Holm	Fjellgata 55
Nestleder	Ole Magnus Drægni	Fjellgata 57
Styremedlem	Daniel Røkholt	Fjellgata 61
Styremedlem	Henrik Sporsheim	Dælenenggata 13
Styremedlem	Maria Njølstad Vonen	Fjellgata 51
Varamedlem	Heidi Dyrhaug	Fjellgata 61
Varamedlem	Jens M Glattetre	Christian Michelsensgt 16

### Valgkomiteen

Jens M Glattetre	Christian Michelsensgt 16
Daniel Røkholt	Fjellgata 61

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Ringgatens Byggeselskap AS

Aksjeselskapet består av 77 leiligheter knyttet til aksjer.

Ringgatens Byggeselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934732014, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227      170   171   172   173  
174   25   482   84   86

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid styreåret 2023-2024

Det sittende styret ble valgt på generalforsamling 23. mai kl. 18:00 på Rodeløkka velhus. Styret hadde konstituerende styremøte 20. juni 2024.

Etter det konstituerende styremøtet har det blitt avholdt 10 styremøter fra fra og med 20. juni 2023 til og med 13. mai 2024. Styret har egne retningslinjer for styrearbeid.

Styret har jobbet med utbedring av uteområdene, etablering av utleiehybel, utskifting av nøkkelsystem og oppgradering av brandører i flere leiligheter.

I år har styret økt felleskostnadene med 6% fra 1. februar 2024.

Vi har forsøkt å holde beboerne godt informert og besvare alle henvendelser fra beboerne. Styret har brukt styrevernet.no for å kommunisere internt, og facebook og vibbo.no for å kommunisere med beboerne. Vår lukkede Facebook-gruppe har i mai 109 medlemmer. 73 av 77 boliger har logget seg inn på vibbo.

Vi har også gitt ut infoskriv til alle beboerne. Informasjon som må komme ut til alle aksjonærer, har blitt håndtert av Obos iht. gjeldende rutiner for elektronisk kommunikasjon og vanlig post.

Vi har jobbet sammen med naboselskapet Ringgatens byggeselskap II AS om å utbedre uteområdene våre. Vi har en egen felles bakgårdskomité hvor to av styrets medlemmer deltar. Vi har gått sammen om renovering av det felles sykkelkuret.

Vi har jobbet med utskifting av nøkkelsystem til fellesområdene. Vi har brukt selskapet Arexa til å levere «Iloq»-systemet. Dette har vært et omfattende arbeid, da prosessen har vært preget av treg kommunikasjon fra leverandør og stadige feil og mangler i leveringen. Per dags dato er 54 låser byttet ut og alle beboere har fått nye nøkler tilhørende systemet.

Etter innbruddsforsøk i 57 og innbrudd i kjelleren 57 og 59, har vi vurdert mulige oppgraderinger av dører og sjekket med forsikringsselskap om saken og alternative forsikringer. Har forlenget tilbudet om innbruddsforsikring fra R. Bergesen.

Styret oppfordrer alle beboere til å sørge for å lukke dører etter seg.

Vår vaktmester Jørn Knut Løseth måtte si opp sin stilling hos oss grunnet sykdom, og gikk dessverre bort tidligere i vår. Siden oppsigelsen satte tyret i gang med å finne ny vaktmester. Thomas Vandraas fikk oppgaver på timer, og etter hvert kontrakt ut året 2024.

Gjesterommet begynner å nærme seg ferdig. Nå er gulvet blitt rettet opp, det er satt inn lister og strømuttak, og det er malt på vegger og tak. Gjenstående er møblering og oppretting av lånesystem.

Vi har delt ut balkongfeste og -flagg til beboerne med balkong. Noen beboere har ikke hentet/fått flagg per dags dato, men disse blir utlevert på dugnaden 13. mai.

Vi har merket alle bodene slik at merking korresponderer med aksjenummer til tilhørende leilighet.



Det ble gjennomført kontroll av inngangsdører til hver leilighet i forbindelse med brannsikring, som vi gjorde gjennom Firesafe. Så har vi skiftet ut de 7 dørene som måtte skiftes. Firesafe gjorde i tillegg justeringer på ytterligere 10 dører.

Etter flere henvendelser om røyklukt og/eller dårlig trekk i leilighetene, hørte vi med arkitektkontoret K. Apeland hva årsaken til dette kan være. Diverse løsninger ble undersøkt. Beboerne ble bedt om å holde lufterventilene og lukene åpne, slik at det passive luftsystemet i bygget fungerer som det skal.

Det ble gjort en termografering av fasaden i hjørnet Fjellgata/Christian Michelsen ved K. Apeland. Dette for å undersøke setningskkader, som viste seg å ikke ha blitt noe verre siden sjekken i 2021.

Vi har kjøpt inn matter til å ha foran inngangsdørene.

Vi har skiftet ut navneskiltene i alle ringeklokketavlene slik at de «matcher» og med et mer værhardt materiale.

Vi har gjort befaring av vaskerommene og det er blitt gjort nødvendig vedlikehold (v/Electrolux).

Etter at feier var på oppsyn, ble det funnet flere feil i to av pipeløpene i Fjellgata. En større feiling med kamerakontroll ble gjort, og det ble avdekket mangelfulle tettinger ved enkelte leiligheters ildsteder. De gjeldende beboerne er blitt varslet, og på vibbo og facebook har vi delt fyringstips og annet relevant info fra feier.

Vi har kjøpt inn en stor mengde lamper til armaturene i oppgangene, da disse gikk ofte og beholdningen hos Jernia var liten.

Vi har ryddet i nøklene som står i vaskelistene.

Dyrkekassene som ble etablert i 2019, vil også bli videreført for 2024.

Etter meldinger om skjeggkre i fellesområdene har vi satt ut limfeller og kontaktet Anticimex, har vært inne og nå er det ikke observert mer skjeggkre.

Vi har to rottefeller som følges opp via Anticimex. Styret har i det hele kontroll på skadedyr.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak postene personalkostnader, og drift/vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet positivt med kr. 38 249, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 945 545.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgatens Byggeselskap AS.

### Lån

Ringgatens Byggeselskap AS har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGGATENS BYGGESELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CPYDP-GKN75-AYY2T-7EY5-LTEFQ-SWE43



**RINGGATENS BYGGESELSKAP AS**  
**ORG.NR. 934 732 014, KUNDENR. 5645**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>						
Innkrevde felleskostnader	2	3 552 024	3 379 856		3 560 000	3 765 000
Andre inntekter	3	4 500	200		0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 556 524</b>	<b>3 380 056</b>		<b>3 560 000</b>	<b>3 765 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
Personalkostnader	4	-81 494	-129 208		-187 000	-90 000
Styrehonorar	5	-147 000	-140 000		-140 000	-155 000
Avskrivninger	14	-13 785	-13 785		0	0
Revisjonshonorar	6	-10 446	-9 949		-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-119 680	-115 060		-121 500	-123 500
Konsulenthonorar	7	-48 436	-36 151		-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-886 845	-430 409		-1 025 000	-555 000
Forsikringer		-254 650	-233 956		-254 652	-281 000
Kommunale avgifter	9	-690 160	-592 567		-668 400	-801 847
Energi/fyring		-112 752	-138 581		-130 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 480	-350 912		-390 000	-340 500
Andre driftskostnader	10	-370 352	-239 438		-296 000	-334 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 075 082</b>	<b>-2 430 016</b>		<b>-3 265 552</b>	<b>-2 844 347</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>481 442</b>	<b>950 040</b>		<b>294 448</b>	<b>920 653</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>						
Finansinntekter	11	29 696	9 951		0	0
Finanskostnader	12	-472 890	-300 651		-381 000	-570 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-443 194</b>	<b>-290 700</b>		<b>-381 000</b>	<b>-570 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>38 249</b>	<b>659 340</b>		<b>-86 552</b>	<b>350 653</b>
Overføringer:						
Til opptjent egenkapital		38 249	659 340			



**RINGGATENS BYGGESELSKAP AS**  
**ORG.NR. 934 732 014, KUNDENR. 5645**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	10 752 144	10 752 144
Tomt		43 416	43 416
Andre varige driftsmidler	14	13 789	27 575
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 809 350</b>	<b>10 823 135</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		16 563	3 800
Forskuddsbetalte kostnader		13 086	17 771
Driftskonto OBOS-banken		112 490	735 913
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 825
Sparekonto OBOS-banken		1 028 633	1 035 975
Innestående i andre banker		31	31
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 170 803</b>	<b>1 796 316</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 980 153</b>	<b>12 619 451</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	180 900	180 900
Opptjent egenkapital		3 253 796	3 215 547
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 434 696</b>	<b>3 396 447</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 139 299	8 578 618
Annen langsiktig gjeld	18	180 900	180 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 320 199</b>	<b>8 759 518</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 064	77 492
Leverandørgjeld		77 683	297 183
Skyldige offentlige avgifter	19	822	5 613
Påløpte renter		45 120	34 761
Påløpte avdrag		33 737	37 777
Annen kortsiktig gjeld	20	5 832	10 660
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>225 258</b>	<b>463 486</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 980 153</b>	<b>12 619 451</b>



10

Ringgatens Byggeselskap AS

Pantstillelse	14 580 900	14 580 900
Garantiansvar	0	0

Oslo, 03.04.2024

Styret i Ringgatens Byggeselskap AS

Jonas Holm/s/

Daniel Røkholt/s/

Henrik Sporsheim/s/

Maria Njølstad Vonen/s/

Ole Magnus Drægni/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	3 211 530
Rehabilitering	183 876
Kabel-TV	156 618
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 552 024</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	1 000
Nøkler	3 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 500</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-46 655
Påløpte feriepenger	-5 832
Arbeidsgiveravgift	-28 127
Yrkesskadeforsikring	-880
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-81 494</b>

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

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 147 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning til styremøter for kr 5 792, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 446.

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

Juridisk bistand	-22 009
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 353
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-20 075
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-48 436</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-669 713
Drift/vedlikehold VVS	-32 788
Drift/vedlikehold elektro	-40 321
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 692
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 768
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 313
Kostnader dugnader	-1 252
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-886 845</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-361 010
Feieavgift	-9 818
Renovasjonsavgift	-319 333
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-690 160</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 400
Container	-4 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 023
Driftsmateriell	-14 200
Lyspærer og sikringer	-12 748
Vaktmestertjenester	-116 094
Renhold ved firmaer	-145 180
Snørydding	-1 932
Andre fremmede tjenester	-3 327
Trykksaker	-252
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 792
Andre kontorkostnader	-1 019
Porto	-220
Drivstoff biler, maskiner osv.	-289
Reisekostnader	-723
Bank- og kortgebyr	-3 553
Velferdskostnader	-28 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-370 352</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 646
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 658
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	392
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>29 696</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-472 890
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-472 890</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	361 800
Korrigering, skilt tomt fra bygg	-43 416
Rehabilitering 1999/2007	10 433 760
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>10 752 144</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.227/bnr.25 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2

Kostpris	1	1
----------	---	---

Tørketrommel

Tilgang 2022	41 356	
Avskrevet tidligere	-13 785	
Avskrevet i år	-13 785	
		13 785

Vaskemaskin

Kostpris	1	1
----------	---	---

Vaskemaskin nr. 2

Kostpris	1	1
----------	---	---

Vaskemaskin nr. 3

Kostpris	1	1
----------	---	---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>13 789</b>
--------------------------------	--	---------------

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-13 785****NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 180 900 fordelt på 1 809 aksjer à kr 100.

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2018	-11 750 000	
Nedbetalt tidligere	3 171 382	
Nedbetalt i år	439 319	
		-8 139 299
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-8 139 299</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 139 299
Påløpte avdrag	33 737
<b>TOTALT</b>	<b>8 173 036</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 752 144
Tomt	43 416
<b>TOTALT</b>	<b>10 795 560</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-180 900
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-180 900</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-822
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-822</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 832
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 832</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 646594. 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](mailto: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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018	Fasaderehabilitering/tak	
2016	Oppgrdaering i bakgården	Plattingen i bakgården ble oppgradert i samarbeid med naboselskapet som deler samme bakgård.
2015	Rehabilitering av pipeløp	
2013	Reparasjon av tak	
2012	Nye porttelefoner	
2011 - 2012	Oppussing av oppgangene	Rest malerarbeid i oppgangene Utskifting av entredører
2010	Diverse arbeider	Oppussing av oppgangene Montert varmekabler i takrenner
2008	Viktige prosjekter:	- Brannsikring, montering av redningslinjer - Oppussing av bakvegg - Skiftet dører i trapperom - Ettersyn og reparasjon av tak - Utskifting av vinduer i 12 leiligheter
2007	Omfattende rehabilitering:	- Nye balkonger (56 leiligheter) - Nye vinduer (fullføres 2008) - Ny port mot Fjellgata - Brannsikring (nye pulverapparater + montering av nye brannselser) - Oppgraderin av lek-/fellesareal - Fullført utskifting av kjellerdører - Full rehabilitering av lysnette på loftene
2006	Diverse vedlikehold	- Oppussing og maling av oppgangene - Oppstart bygging av balkonger mot bakgård (56 av 77 leiligheter) - Utskifting av alle kjellerdører til godkjente branndører
1999	Avsluttet større våtromsrehabilitering	



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 5645 Selskapsnavn: Ringgaten Byggeselskap AS

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.