



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 492 344	3 407 293
Sum inntekter		3 492 344	3 407 293
Kostnader			
Lønnskostnad		306 613	279 474
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-4	30 910
Annen driftskostnad		1 992 106	1 762 835
Sum kostnader		2 298 715	2 073 219
Driftsresultat		1 193 629	1 334 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 397	10 402
Sum finansinntekter		6 397	10 402
Annen finanskostnad		255 266	288 207
Sum finanskostnader		255 266	288 207
Netto finans		-248 869	-277 805
Ordinært resultat før skattekostnad		944 760	1 056 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		944 760	1 056 269
Årsresultat		944 760	1 056 269
Totalresultat		944 760	1 056 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		944 760	1 056 269
Sum overføringer og disponeringer		944 760	1 056 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 795 560	10 795 560
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	4	
Sum varige driftsmidler		10 795 564	10 795 560
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 795 564	10 795 560
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 199	
Andre fordringer		44 959	266 619
Sum fordringer		50 158	266 619
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 595 915	1 577 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 595 915	1 577 205
Sum omløpsmidler		1 646 073	1 843 824
SUM EIENDELER		12 441 638	12 639 385



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		180 900	180 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		180 900	180 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 862 041	917 281
Sum opptjent egenkapital		1 862 041	917 281
Sum egenkapital		2 042 941	1 098 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 976 167	10 844 555
Øvrig langsiktig gjeld		180 900	180 900
Sum annen langsiktig gjeld		10 157 067	11 025 455
Sum langsiktig gjeld		10 157 067	11 025 455
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 889	90 304
Leverandørgjeld		55 928	368 703
Skyldige offentlige avgifter		9 502	6 239
Annen kortsiktig gjeld		87 311	50 503
Sum kortsiktig gjeld		241 630	515 749
Sum gjeld		10 398 697	11 541 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 441 638	12 639 385



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672792

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 934 732 014
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 492 344	3 407 293
Sum inntekter		3 492 344	3 407 293
Kostnader			
Lønnskostnad		306 613	279 474
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-4	30 910
Annen driftskostnad		1 992 106	1 762 835
Sum kostnader		2 298 715	2 073 219
Driftsresultat		1 193 629	1 334 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 397	10 402
Sum finansinntekter		6 397	10 402
Annen finanskostnad		255 266	288 207
Sum finanskostnader		255 266	288 207
Netto finans		-248 869	-277 805
Ordinært resultat før skattekostnad		944 760	1 056 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		944 760	1 056 269
Årsresultat		944 760	1 056 269
Totalresultat		944 760	1 056 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		944 760	1 056 269
Sum overføringer og disponeringer		944 760	1 056 269



Organisasjonsnr: 934 732 014
RINGGATENS BYGGESELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 10 795 560 10 795 560
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende 4
Sum varige driftsmidler 10 795 564 10 795 560

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 10 795 564 10 795 560

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 5 199
Andre fordringer 44 959 266 619
Sum fordringer 50 158 266 619

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 595 915 1 577 205
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 595 915 1 577 205

Sum omløpsmidler 1 646 073 1 843 824

SUM EIENDELER 12 441 638 12 639 385

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital 180 900 180 900



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	180 900	180 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 862 041	917 281
Sum opptjent egenkapital	1 862 041	917 281
Sum egenkapital	2 042 941	1 098 181
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 976 167	10 844 555
Øvrig langsiktig gjeld	180 900	180 900
Sum annen langsiktig gjeld	10 157 067	11 025 455
Sum langsiktig gjeld	10 157 067	11 025 455
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	88 889	90 304
Leverandørgjeld	55 928	368 703
Skyldige offentlige avgifter	9 502	6 239
Annen kortsiktig gjeld	87 311	50 503
Sum kortsiktig gjeld	241 630	515 749
Sum gjeld	10 398 697	11 541 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 441 638	12 639 385



Organisasjonsnr: 934 732 014
RINGGATENS BYGGESELSKAP 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Ringgatens Byggeselskap AS

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Ringgatens Byggeselskap AS. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5645>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Sittegruppe i bakgården, øvre del
6. Skal vi oppgradere oppgangene eller uteområdet i Fjellgata som neste prosjekt?
7. Bryggeri
8. Opprettelse av komiteer
9. Tiltak mot lysforurensning
10. Styret
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringgatens Byggeselskap AS

Jens M Glattetre

Ole Magnus Drægner

Solveig Lønseth

Christian Rodum

Jan Sviland



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Drægni og Hildegunn Huneide



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årsrapport til styrerommet.no-5645 med styrets arbeid og revisjonsberetning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens M Glattetre	Christian Michelsensgt 16
Nestleder	Ole Magnus Drægni	Fjellgata 57
Styremedlem	Solveig Lønseth	Fjellgata 61
Styremedlem	Christian Rodum	Fjellgata 55
Styremedlem	Jan Sviland	Dælenenggata 15
Varamedlem	Rita Josefine Dalsbø	Fjellgata 55
Varamedlem	Heidi Dyrhaug	Fjellgata 61
Varamedlem	Henrik Palm	Fjellgata 59

Valgkomiteen

Heidi Dyrhaug Fjellgata 61

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 med følgende adresse:

Fjellgata 61
Dælenenggata 15
Dælenenggata 15 B
Fjellgata 51
Fjellgata 53
Fjellgata 55
Fjellgata 57
Fjellgata 59
Dælenenggata 13
Chr Michelsens Gate 16
Christian Michelsens Gate

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.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.





Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ringgatens Byggeselskap AS har ar en deltidsansatt vaktmester tilsvarende 0,25 årsverk.

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 BDO AS.





Styrets arbeid 2020-2021

Det sittende styret ble valgt på generalforsamling 24. juni 2020 og hadde konstituerende styremøte 29. juni 2020.

Etter det konstituerende styremøtet har det blitt avholdt 7 styremøter i 2020 og til utgangen av mars 2021. Styret har egne retningslinjer for styrearbeid.

Dette styreåret har vi jobbet mye med brannsikring, arbeid på utearealer og situasjonen rund COVID-19.

Styret har videreført linjen hvor selskapet drives med et forsiktig overskudd for å kunne gjennomføre ønskede prosjekter, betjene selskapets gjeld og ha en rimelig god buffer for uforutsette tiltak. Husleien ble økt med 1,5% for 2021.

Vi har forsøkt å holde beboerne godt informert og besvare alle henvendelser fra beboerne. Styret har brukt styrerommet.no for å kommunisere internt, og facebook og vibbo.no for å kommunisere med beboerne. Vår lukkede Facebook-gruppe har i utgangen av mars 91 medlemmer. 35 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 ihht. gjeldende rutiner for elektronisk kommunikasjon og tradisjonell post.

Vi har jobbet sammen med naboselskapet Ringgatens Byggeselskap II AS om å utbedre uteområdene våre. Sammen med dem har vi plantet trær ut mot Dælenenggata. Vi har en egen felles bakgårdskomité hvor to av styrets medlemmer deltar. Vi har sammen søkt og fått midler fra kommunen og OBOS til å sette opp sykkelhus.



Vi har som eget prosjekt også gjort noe forarbeid for beplantning og utbedring av uteområdene mot Fjellgata.

Vi har fått installert nye brannvarslere i alle leiligheter, og gjennomførte en brannøvelse 31. august.

Koronatiltak har preget styrets arbeid på flere måter: Styremøter og generalforsamling har blitt avholdt på videomøte. Vi har fortsatt med hyppig vasking av flater i vaskerier og fellesområder. Styrets julebord og borettslagets dugnad har blitt avlyst.

Vi har gjort flere tiltak å avhjelpe fukten i vaskeriet i F51, vi har forsøkt å forbedre utlufting. Dette er fortsatt i prosess.

Vi har hatt service fra Electrolux i begge vaskeriene, og har bl.a skiftet motor på en av vaskemaskinene i Fjellgata 51.

Vi har satt opp nye lamper over dører og i portrom.

Vi har fjernet tagging når dette har vært nødvendig.

Vi har fått klager på at det trekker fra noen av dørene, og vi forsøker å kartlegge dette problemet. Dette er fortsatt i prosess.

Dyrkekassene som ble etablert i 2019, vil også bli videreført for 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 492 344.
Dette er kr 82 344 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 298 715.
Dette er kr 91 085 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mindre midler til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 944 760 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 404 443.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 505 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 14 092. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgatens Byggeselskap AS.

Lån

Ringgatens Byggeselskap AS har lån i Handelsbanken.

Lån 1: Flytende rente pålydende 2,25% med restløpetid på 63 terminer med kvartalsvis forfall.

Lån 2: Flytende rente pålydende 2,25% med restløpetid på 4 terminer med kvartalsvis forfall.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 1,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringgatens Byggeselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HB2EQ-YV2IO-CEBEC-7YEC4-EGIPV-65LEP



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 491 544	3 406 293	3 410 000	3 492 000
Andre inntekter	3	800	1 000	0	170 500
SUM DRIFTSINTEKTER		3 492 344	3 407 293	3 410 000	3 662 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-158 113	-144 474	-148 000	-148 000
Styrehonorar	5	-148 500	-135 000	-135 000	-135 000
Avskrivninger	14	4	-30 910	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 234	-10 190	-10 000	-10 190
Forretningsførerhonorar		-108 718	-105 655	-111 300	-110 500
Konsulenthonorar	7	-41 013	-4 448	-20 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-372 868	-301 152	-610 000	-1 505 000
Forsikringer		-195 581	-179 590	-189 000	-205 360
Kommunale avgifter	9	-547 314	-505 527	-485 500	-551 988
Energi/fyring		-63 598	-82 215	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-347 116	-344 021	-358 000	-363 728
Andre driftskostnader	10	-304 665	-230 039	-233 000	-236 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 298 715	-2 073 219	-2 389 800	-3 390 766
DRIFTSRESULTAT		1 193 629	1 334 074	1 020 200	271 734
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 397	10 402	0	0
Finanskostnader	12	-255 266	-288 207	-213 000	-220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-248 869	-277 805	-213 000	-220 000
ÅRSRESULTAT		944 760	1 056 269	807 200	51 734
Til opptjent egenkapital		944 760	917 281		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	138 988		

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

BALANSE

Note 2020 2019

14 av 49



**EIENDELER****ANLEGGSMIDLER**

Bygninger	13	10 752 144	10 752 144
Tomt		43 416	43 416
Andre varige driftsmidler	14	4	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 795 564	10 795 560

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		3 504	14 963
Kundefordringer		5 199	0
Forskuddsbetalte kostnader		41 455	251 656
Driftskonto OBOS-banken		566 176	553 963
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 556	3 004
Sparekonto OBOS-banken		1 025 151	1 020 238
Innestående i andre banker		31	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 646 073	1 843 824
SUM EIENDELER		12 441 638	12 639 385

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Aksjekapital	15	180 900	180 900
Opptjent egenkapital		1 862 041	917 281
SUM EGENKAPITAL		2 042 941	1 098 181

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 976 167	10 844 555
Annen langsiktig gjeld	17	180 900	180 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 157 067	11 025 455

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		53 235	38 288
Leverandørgjeld		55 928	368 703
Skyldige offentlige avgifter	18	9 502	6 239
Påløpte renter		19 145	25 480
Påløpte avdrag		69 744	64 824
Annen kortsiktig gjeld	19	34 076	12 215
SUM KORTSIKTIG GJELD		241 630	515 749

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**12 441 638 12 639 385**

Pantstillelse	20	14 580 900	9 823 661
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2021

Styret i Ringgatens Byggeselskap AS

Jens M Glattetre/s/
Jan Sviland/s/Solveig Lønseth/s/
Ole Magnus Drægni/s/

Christian Rodum/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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 753 988
Balkong Lån	391 980
Kollektiv Internett	183 876
Kabel-tv	161 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 491 544

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	800
SUM ANDRE INNETEKTER	800



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

Ordinær lønn, fast ansatte	-105 840
Påløpte feriepenger	-13 230
Arbeidsgiveravgift	-37 727
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	917
Yrkesskadeforsikring	-703
Kantinekostnader	-1 530

SUM PERSONALKOSTNADER -158 113

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 2019/2020, og er på kr 148 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 234.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 313
Andre konsulentonorarer	-39 700

SUM KONSULENTHONORAR -41 013**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 299
Drift/vedlikehold VVS	-13 331
Drift/vedlikehold elektro	-86 582
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 896
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-182 536
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 625
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -372 868

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



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

Vann- og avløpsavgift	-271 544
Feieavgift	-14 241
Renovasjonsavgift	-261 529
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-547 314

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 040
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 215
Driftsmateriell	-25 253
Lyspærer og sikringer	-851
Vaktmestertjenester	-12 500
Renhold ved firmaer	-218 160
Snørydding	-145
Andre fremmede tjenester	-89
Kontor- og datarekvisita	-1 331
Trykksaker	-600
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 381
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-15
Telefon, annet	-408
Porto	-1 522
Bank- og kortgebyr	-3 656
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-304 665

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	285
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 913
Renter bank	31
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 168
SUM FINANSINNTEKTER	6 397

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-14 792
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-240 474
SUM FINANSKOSTNADER	-255 266



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

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

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	21 495	
Avskrevet tidligere	-21 495	
Oppskrevet i år (se forklaring)	1	1

Vaskemaskin

Kostpris	986	
Tilgang 2002	27 782	
Avskrevet tidligere	-28 768	
Oppskrevet i år (se forklaring)	1	1

Vaskemaskin nr. 2

Tilgang 2014	156 319	
Avskrevet tidligere	-156 319	
Oppskrevet i år (se forklaring)	1	1

Vaskemaskin nr. 3

Tilgang 2016	33 556	
Avskrevet tidligere	-33 556	
Oppskrevet i år (se forklaring)	1	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **4**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **4**

Oppskrevet i år; det ble ved en feil avskrevet driftsmidlene til null i fjor.

Det skal alltid være kr 1 igjen når midlene er avskrevet i sin helhet, feilen er rettet opp i år.

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. 31.12.19 var 2,50 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2018

-11 750 000

Nedbetalt tidligere

1 657 891

Nedbetalt i år

496 166

-9 595 943

Handelsbanken 2 Balkonglån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2007

-4 682 000

Nedbetalt tidligere

3 929 554

Nedbetalt i år

372 222

-380 224**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-9 976 167****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-180 900

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-180 900****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-4 556

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 946

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-9 502****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-13 230

Strax Renhold AS, desember

-13 375

Hafslund, desember

-7 447

Gebyrer

-94

Fakturaagebyr

0

Gebyrer

70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-34 076**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 976 167
Påløpte avdrag	69 744
Obligasjon	180 900
TOTALT	10 226 811

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 752 144
Tomt	43 416
TOTALT	10 795 560



Annen informasjon om aksjeselskapet**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

Vaktmester Jørn Knut Løseth er ansatt som vaktmester i deltidsstilling, omfang 40 timer per måned. Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Firmaet Strax Renhold AS har ansvaret for trappevasken.

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. 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 slokkeutstyr 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 dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

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 Oppussing av oppgangene Montert varmekabler i takrenner
2010	Diverse arbeider	- Brannsikring, montering av redningslinjer - Oppussing av bakvegg - Skiftet dører i trapperom - Ettersyn og reparasjon av tak
2008	Viktige prosjekter:	- Utskifting av vinduer i 12 leiligheter - 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
2007	Omfattende rehabilitering:	- Oppussing og maling av oppgangene - Oppstart bygging av balkonger mot bakgård (56 av 77 leiligheter) - Utskifting av alle kjellerdører til godkjente branndører
2006	Diverse vedlikehold	
1999	Avsluttet større våtromsrehabilitering	



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135.000.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 135.000,-



Sak 5

Sittegruppe i bakgården, øvre del

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgårdskomiteen som består av representanter for begge selskapene som deler bakgården har jobbet med sykkelhus og plan for resten av bakgården. De har nå kommet frem til to alternativer for øvre del. Dette er beskrevet i vedlegget.

Vedtaket bli førende for videre arbeid i komiteen og som vil konkretisere den valgte konseptskissen.

Styrets innstilling

Styret foreslår alternativ 1 med parasoll og uten pergola

Forslag til vedtak 1

Alternativ 1, med parasoll og uten pergola

Forslag til vedtak 2

Alternativ 2, med pergola

Vedlegg

1. Bakgårdsgruppens forslag til løsning på øvre del (1).pdf



Bakgårdsgruppens forslag til løsning på øvre del av bakgården

Prosjektets historikk

I oktober 2018 ble styrene i Ringgatens Byggeselskap AS og Ringgatens Byggeselskap II AS enige om å samarbeide om en oppgradering av utearealene i bakgården vi deler.

Prosjektgruppen med to medlemmer fra hvert styre hadde sitt første møte i november 2018. Styrene ble enige om å engasjere landskapsarkitekt Andreas Vadum fra Landskap+ for å lage et forslag til utforming av bakgården. Prosjektgruppen kom med en liste med ideer han kunne jobbe videre med og det ble gjennomført en felles befarung.

Tidlig i 2019 søkte gruppen om penger til tiltaket fra OBOS Gir tilbake og fikk innvilget kr 151 000 til å dekke sykkelhus på nedre del av bakgården. Høsten 2019 fikk styrene presentert Vadums førsteutkast og hadde mulighet til å komme med innspill. Basert på disse innspillene lagde han en endelig skisse som prosjektgruppen har brukt som grunnlag for å hente inn priser på sykkelhusene.

Prosjektgruppen jobbet vinteren 2019 og våren 2020 med å hente inn priser på jobben. Styrene ble enige om å samarbeide med Braathen Landskapsentreprenør. Prosjektgruppen brukte sommeren 2020 på å forhandle på detaljer i tilbudet og undersøkte ulike typer sykkelstativ på markedet. Høsten 2020 søkte prosjektgruppen om midler fra Oslo kommune og fikk innvilget inntil kr 200 000 til prosjektet. Arbeidet med sykkelhusene startet rett før jul 2020. Det blir ferdigstilt i april 2021.

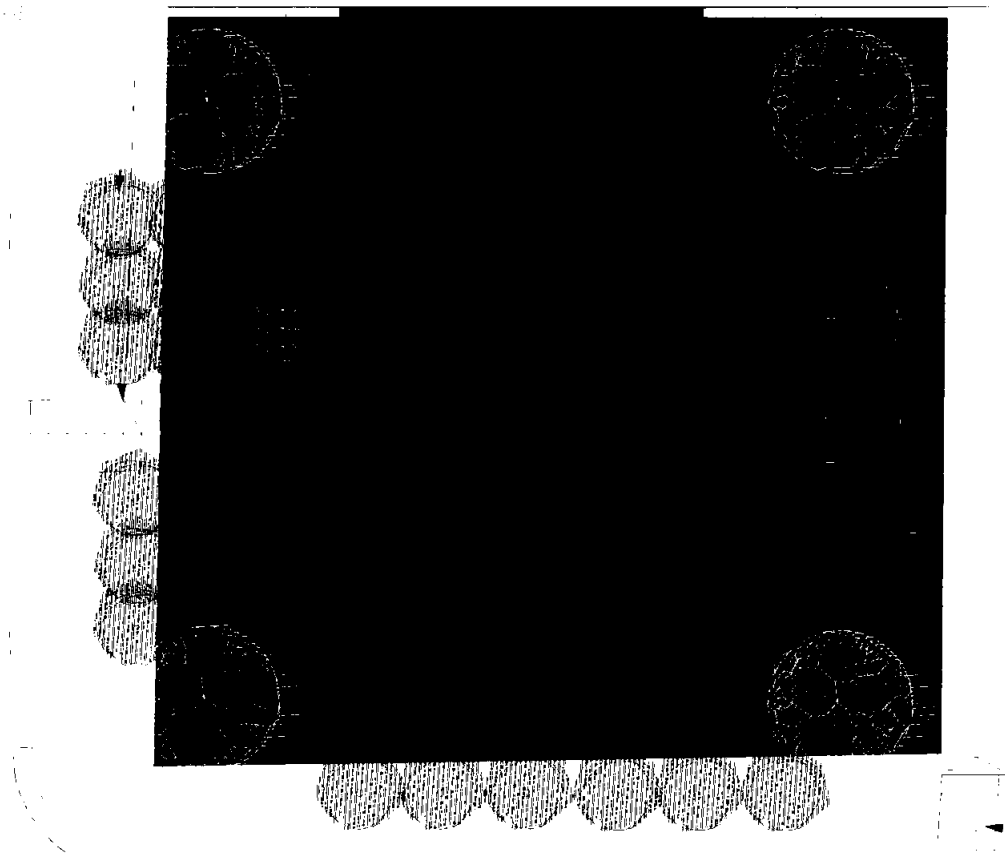
Beskrivelse av tiltaket og målene bak

Utgangspunktet for prosjektet er å tilrettelegge for økt bruk av bakgården og få til en helhetlig plan for plassen vi deler. I dag brukes bakgården svært lite. Tilbakemeldinger fra beboere har blant annet vært at det er ønskelig med flere skjermede sitteplasser på øvre del av bakgården. Ønsket om bedre skjerming har kommet både fra de som ønsker å oppholde seg ute og fra de som har balkonger nærmest plenområdene. Samtidig har vi også fått tilbakemeldinger på at man ikke ønsker at det blir for lukket. Det er viktig at eventuelle konstruksjoner for å skape skygge og skjerming på øvre del av bakgården ikke tar for mye plass i høyden og ikke er for massive.

Dermed har prosjektgruppen jobbet med å lage to forslag som tar høyde for disse ønskene. Begge forslagene bygger på skissen fra Vadum, men er tilpasset ønskene fra styrene. Forskjellen mellom alternativ 1 og 2 er måten man skaper skygge og skjerming. Alternativ 1 foreslår at dette gjøres ved å bruke parasoller. Alternativ 2 foreslår at dette gjøres ved å bygge en enkel pergolaramme i impregnerert treverk med en uttrekkbar duk som kan brukes hvis man vil skjerme for sol eller regn.

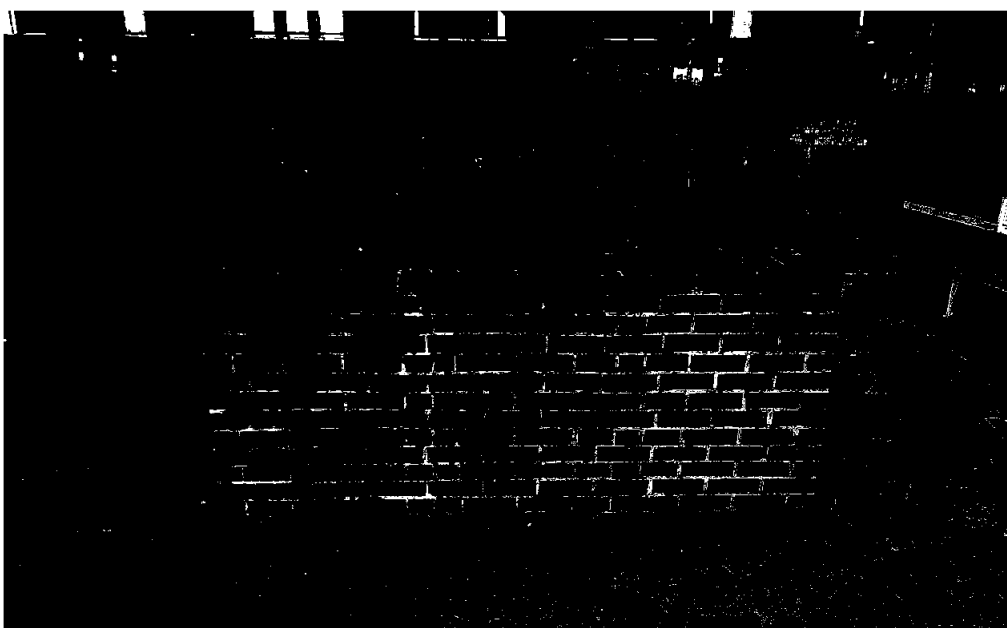
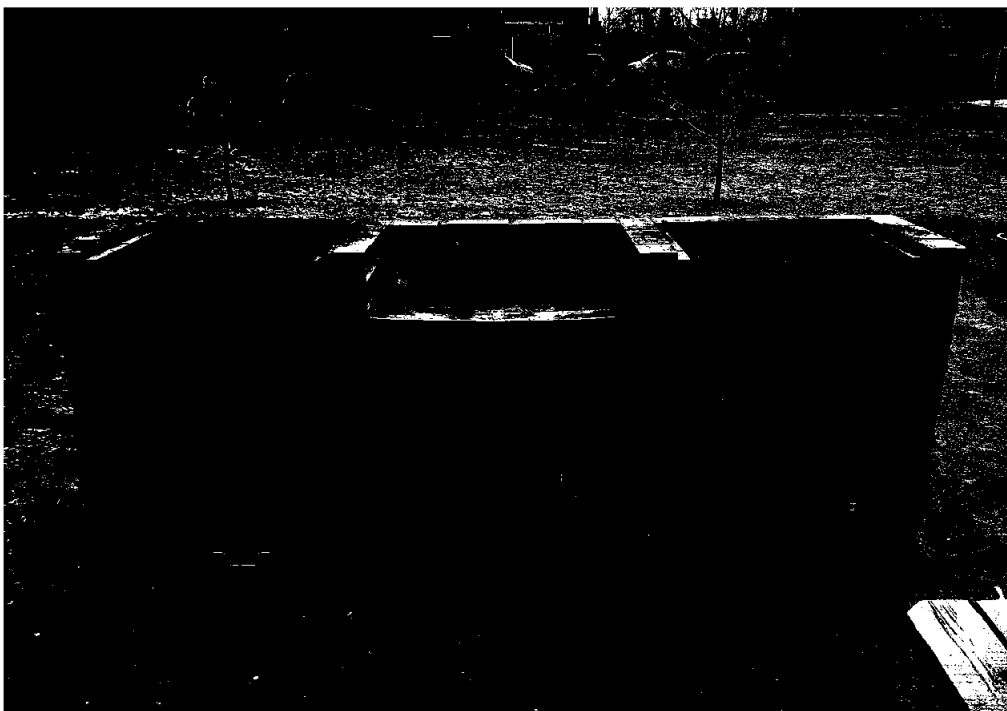
Hva begge forslag har til felles

Felles for begge forslag er følgende oppsett med fire sittegrupper med plantekasser, plenområde på midten med nedfelt juletrefoot, bålpanne, grill og dagens dyrkekasser:



Grill

På siden nærmest Ringgaten 1 siden foreslås det å bygge en grill i samme stil som den i ytre gård med to steder man kan grille og en benkeplate i mellom. Erfaring fra bruk av grillen i ytre gård har vist at det hadde vært mer praktisk med en lengre benkeplate mellom grillene. Derfor er det planlagt at denne blir lengre slik at flere kan tilberede mat samtidig. Vedlikehold av grillene i ytre gård har vist seg å være enkel. Vaktmester kan bruke hageslange til å spyle området rundt. Vaktmesteren har også tatt seg av å fjerne brukt grillkull dagen etter mye grilling siden vi ikke har avfallsbøtter som egner seg for varmt kull.



Bepanting, dyrkekasser, plen og juletrefot

I forslaget legger vi til grunn at de tre thujaene og barlindhekken som står midt på øvre del fjernes. På midten av plassen foreslås det å etablere en plen på cirka 60 m². Midt på plenen foreslås det å sette en nedfelt juletrefot på midten som kan brukes i adventstiden.

Det tenkt at bedene nærmest asfalten utvides noe (bredden på asfalten reduseres). Bepanting i bedene vil være løkblomster, stauder og eventuelt noen busker, men ikke noe som vokser over 1.5 meters høyde. Det er allerede noen godt etablerte busker i disse bedene som vi foreslår at beholdes. Når vi foreslår planter vil vi sørge for å velge bievennlige stauder som er enkle å vedlikeholde og som er tilpasset solforholdene i bedet. Vi ønsker også å velge planter som blomstrer til ulike tider av sesongen og ha innslag av busker med bladverk i spennende farger. En i bakgårdsgruppen tilbyr også å lage en skjøtselsplan som vaktmestrene kan følge.

Trærne som ble plantet i hvert sitt hjørne på øvre for noen år tilbake forblir de eneste trærne på plassen. Dette er rosehagtorotrær som ennå er unge, men som styret etter hvert som de vokser vil beskjære slik at de får en pen form. Dyrkekassene som i dag er på øvre del vil videreføres, men vil flyttes slik at de står samlet. Dette er markert på skissen.

Bedet langs Ringgaten 2s side vil få beplantning etter de samme kriteriene, med noen større busker/planter nærmest toppen som kan bidra til skjerming mellom sittegruppene og de laveste balkongene.

Inspirasjonsbilde:



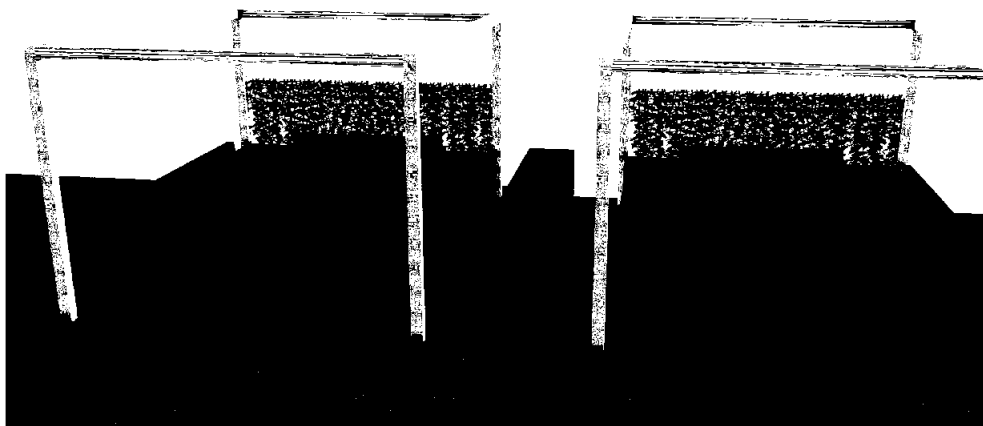
Bålpanne

Vinteren 2020 ble det kjøpt inn en bålpanne i ytre gård. Denne har vært meget populær og brukes både av store og små. Derfor foreslår vi at det kjøpes inn en bålpanne med gnistfanger. Dette vil gjøre at plassen kan brukes også på vinterstid når det ikke er så mye aktivitet ved grillen. Vi foreslår også at det plasseres en benk i bakkant av bålpannen. Denne kan enten være rett, eller buet som på skissen under:



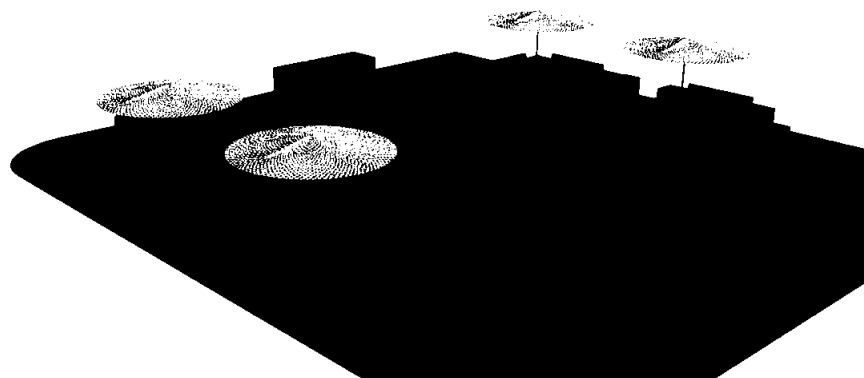
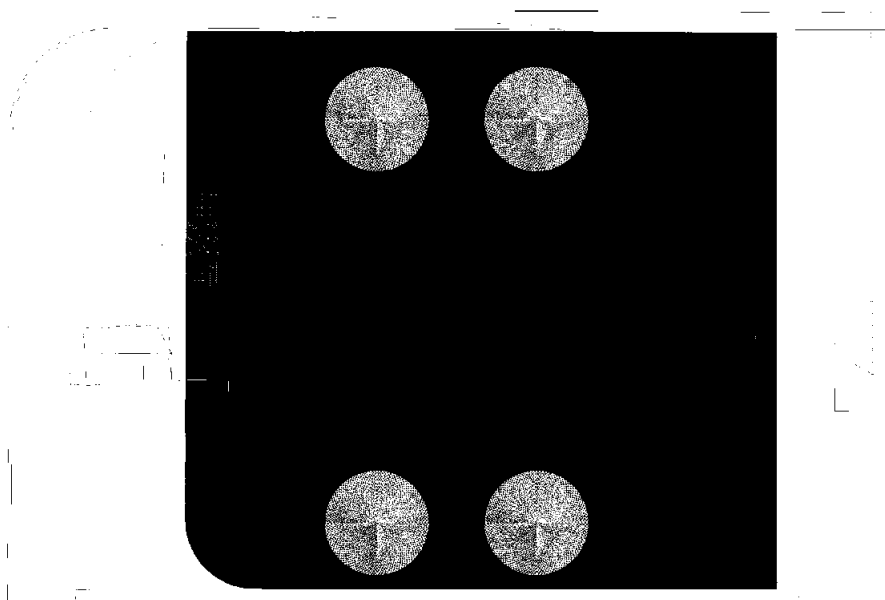
Sittegrupper

Det foreslås å opprette fire adskilte sittegrupper, to på hver side av plassen. Her er det tenkt å få laget plassbygde benker og bord. I hjørnene og i mellom plassene foreslås det å plassere noen solide blomsterkasser/urtekasser i samme utforming som sittegruppene.



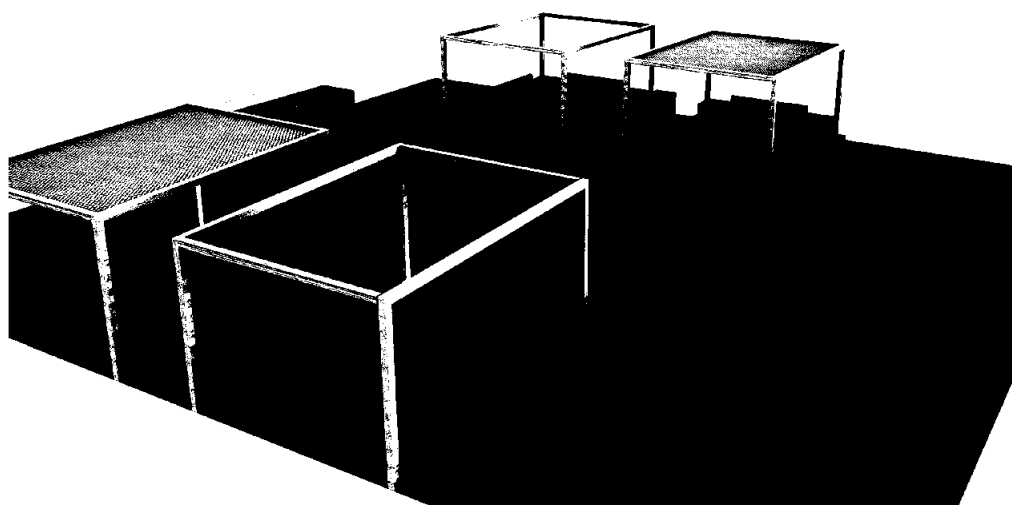
Alternativ 1 - Skjerming med parasoller

Det første alternativet er å ha parasoller som bidrar til skygge ved hver sittegruppe. Disse må man sørge for å ta inn om vinteren og vaktmester eller noen i styret bør følge med på at de ikke står utslått om natten.

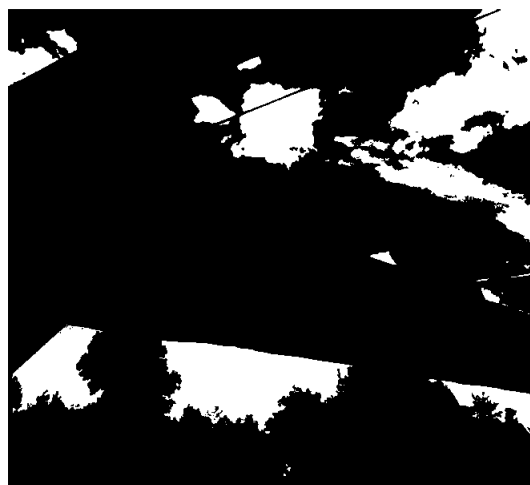
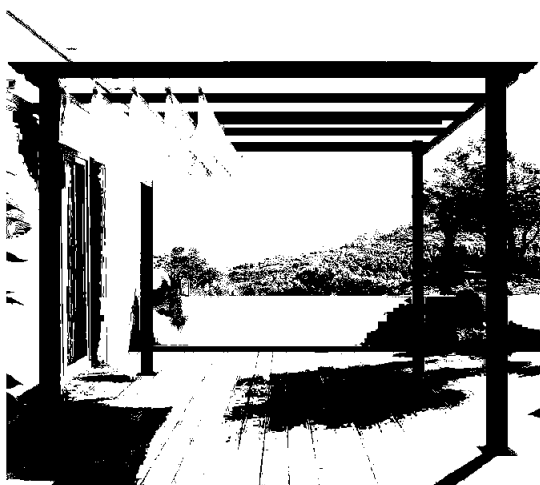


Alternativ 2 - Pergola uten tak, med uttrekkbar duk

Pergolaløsningen består en enkel ramme med fire stolper ved hver sittegruppe som avbildet under:



Størrelsen på rammen vil være cirka 4 x 3 meter og mellom 2.2 - 2.4 meter i høyden. Det vil festes skinner på de horisontale bjelkene der det festes en duk som kan trekkes over for å lage et tak som skygger for sol og regn. Det er flere produsenter av disse dukene, men flere av dem tilbyr løsninger for oppbevaring av duken på vinterstid. Det vil da bli en vaktmesterjobb å sette på beskyttelsesposen før vinteren og ta den av på våren. Bilde av duken trukket delvis tilbake, samt beskyttelsespose for vinteren vises under:





Bakgårdsgruppens innstilling

Bakgårdsgruppens vurdering er at løsningen med pergola vil oppleves lun og trivelig samtidig som det er en estetisk pen løsning. Det vil ramme inn sittegruppene uten at det blir for dominerende eller massivt i landskapet. I og med at duken trekkes tilbake når den ikke er i bruk vil det fortsatt oppleves luftig.

Parasolløsningen gir et mindre forseggjort inntrykk og fremstår som mindre estetisk tiltalende enn pergolaløsningen.

Bakgårdsgruppens vurdering er derfor at løsningen med pergola er den vi foretrekker. Den er muligens er noe enklere i drift og mer holdbar, men den er antageligvis litt dyrere i utgangspunktet.



Sak 6

Skal vi oppgradere oppgangene eller uteområdet i Fjellgata som neste prosjekt?

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret i aksjeselskapet må prioritere nødvendige bygningstekniske prosjekter. Samtidig er det en kontinuerlig heving av hele område rundt Carl Berner og det er et ønske med heving av standarden generelt. Dette gjelder både i ute og inne-områdene.

Nødvendige prosjekter som styret nå må forholde seg til, handler først og fremst om problemer med setninger og eventuelt nytt låssystem.

Heving av standarden på uteområdene i Fjellgata og oppussing av oppganger er to prosjekter som vi kan velge å kjøre som neste prosjekt etter at bakgården er ferdig. Styret ønsker nå at generalforsamlingen skal velge hva som er neste prosjekt og samtidig sette ned en komité som kan jobbe med dette prosjektet. Styret vil behandle innstilling fra komiteen.

Styrets innstilling

Styret ønsker å bli ferdig med uteområdene først før vi går løs på oppgangene.

Forslag til vedtak 1

Vi ønsker aller mest at området ut mot Fjellgata skal oppgraderes.

Forslag til vedtak 2

Vi ønsker aller mest at oppgangene skal oppgraderes



Sak 7

Bryggeri

Forslag fremmet av: Mathias Andersen, Fjellgata 55

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har kommet inn et godt forslag til å starte et bryggeri i en av sykkelbodene. Dette forslaget krever litt mer konkretisering rundt organisering og økonomi. Styret foreslår at det settes ned en komite som kan ferdigstille forslaget og lage et utkast til kontrakt med selskapet. Det forutsettes at dette ikke er til økonomisk byrde for boligselskapet og at det bidrar positivt til et godt sosialt miljø blant beboerne.

Forslag til vedtak

Det opprettes en bryggerikomitee med formål om å etablere et bryggeri for beboere.

Vedlegg

1. Fjellgata Bryggeri.pdf

Forslag til bryggeri

Mathias Andersen, Fjellgata 55, 2.th

Fjellgata Bryggeri

Et privat initiativ til gagn for de i borettslaget som gjerne vil ha et sted å brygge øl.

Hvor?

I sykkelrommet rett ved inngangen til Fjellgata 51. Alle som har adgang til vaskeriet har derfor også tilgang til inngangen til dette rommet. Det er et kjempefint rom med god størrelse og et vindu. Det har potensiale for mye mer enn sykkelparkering.



Figur 1

Hvorfor nå?

De siste årene har der kun stått mellom 4 og 6 sykler i rommet her. Nå hvor vi har et fint sykkelhus i gården ville man lett kunne flytte de parkerte sykler ut og frigjøre plassen i rommet.



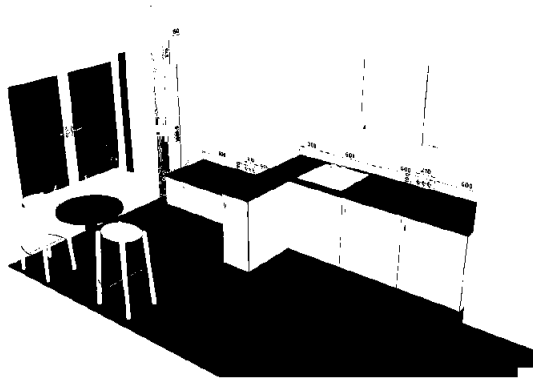
Figur 2

Forslag til bryggeri

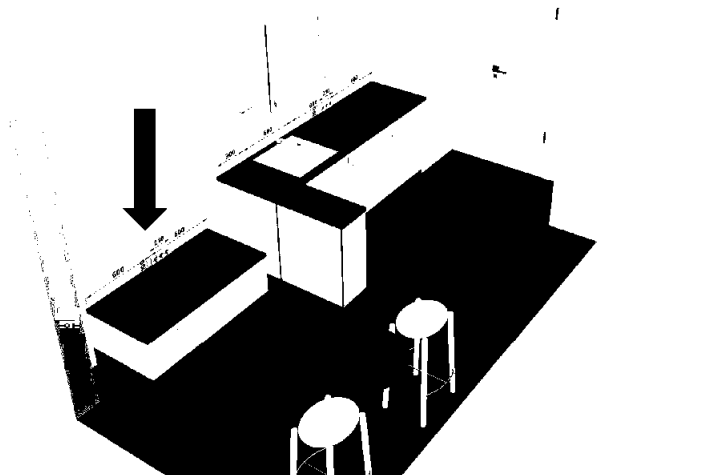
Mathias Andersen, Fjellgata 55, 2.th

Hvordan kunne det se ut?

Man kunne installere kjøkkenskap langs den ene veggen. Dette ville skape et fint arbeidsområde. Der er lett tilgang til vann i rommet og man ville hente elektrisiteten fra el-skapet ved vaskeriet. Tett på vinduet og ventilasjonskanalen i hjørnet ville man have et lavere skaps modul med plass til en bryggkjele. Se pil på figur 4. Ved vinduet er det opplagt og legge opp til at man kan sitte og slappe av mens man er i gang med en bryggesesjon.



Figur 3



Figur 4

Forslag til bryggeri

Mathias Andersen, Fjellgata 55, 2.th

Hva med damp?

Vi kan installere en vifte ved ventilasjonshullet i veggen. Kjelen som koker vil være plassert i hjørnet nedenfor viften som bør ta størstedelen av dampen og føre den utenfor. Det er også en god ide å åpne vinduet når man brygger for å få fuktigheten ut. Hvis det er nødvendig å montere en større kjøkken hette kan man også vurdere det etter hvert.



Figur 5

Hva med vann?

I rommet går der et vannrør til vannkran utenfor som ikke er i bruk. Se figur 6. En VVS installatør ville lett kunne ta vann derfra og installere kran over kjelen, samt kran til vask. Dette blir kun en kaldvannskran, så ganske simpelt. Se figur 7 og 8 for ide tegning. Stjerne symbolet viser hvor kranen til kjele skal installeres. Månen viser hvor kranen til vasken installeres.



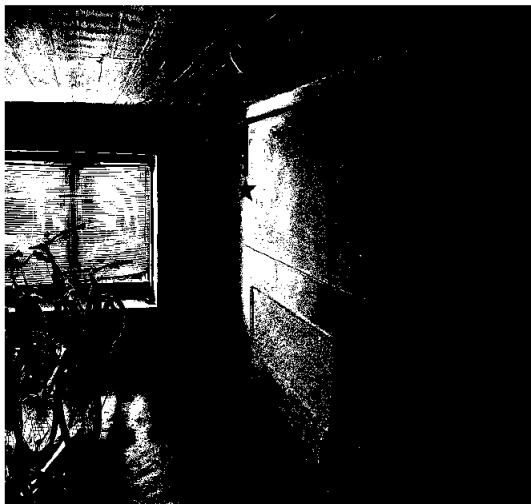
Figur 6



Figur 7

Forslag til bryggeri

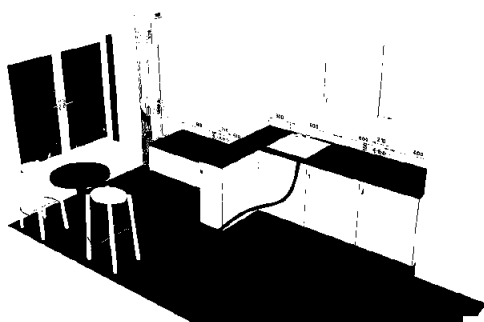
Mathias Andersen, Fjellgata 55, 2.th



Figur 8

Hva med avløp for vasken?

Vi kan bruke sluket i gulvet til avløp for vasken. Det betyr at der bare skal installeres avløpsrør fra bunnen av vasken til sluket. Så kan vannet renne ut der. For ikke å gjøre dette avløpsrør til en snublefare kan man installere et bord eller et halvskap som går litt ut i rommet og ha avløpsrøret under det. Se figur 9 og 10.



Figur 9



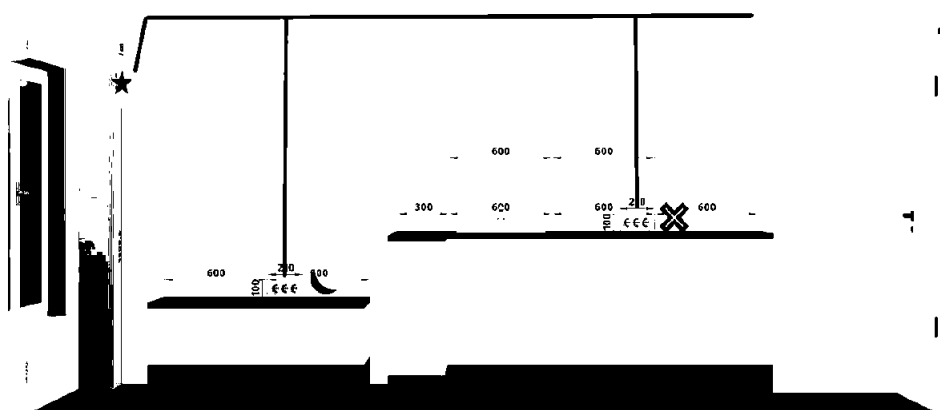
Figur 10

Forslag til bryggeri

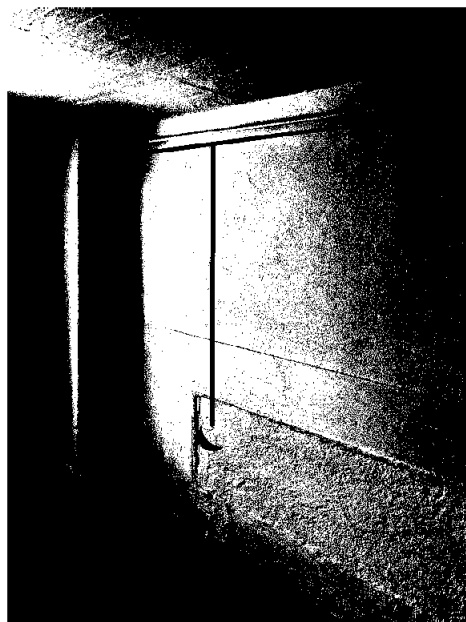
Mathias Andersen, Fjellgata 55, 2.th

Hva med elektrisitet?

Der skal trekkes kabel fra strømskapet ved vaskeriet. Deretter skal dette fordeles til vifte på vegg (stjerne), stikkontakt til kjele (måne) og stikkontakt på kjøkkenbord (kryss). Der skal også installeres bedre lys hvilket enkelt kan gjøres via uttak fra eksisterende lampe i loft.



Figur 11



Figur 12



Forslag til bryggeri

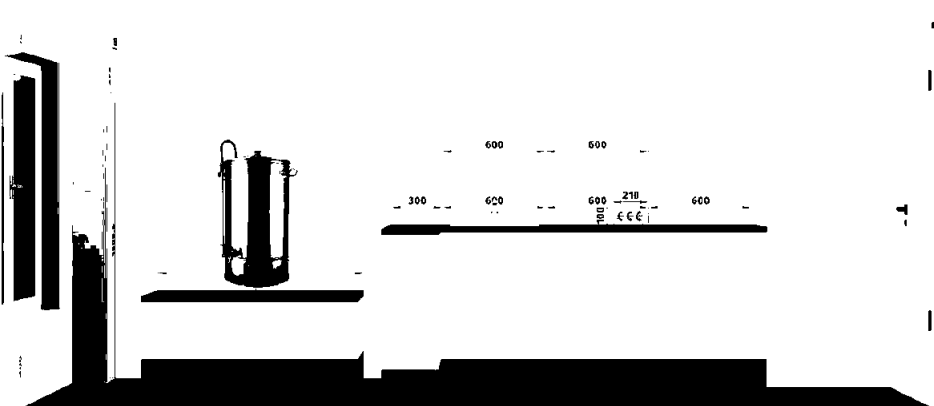
Mathias Andersen, Fjellgata 55, 2.th

Hvem?

Hvis Styret godkjenner det, skal vi se hvem der har interesse for å være med i dette prosjekt. For de involverte ville man investere tid og penge i å få dette i gang som et simpelt og fint hjemme bryggeri. Der skal betales for elektrisk installasjon, installasjon av vann og avløp til vasken. Derutover skal der investeres i bryggeri utstyr. Der skal også installeres en simpel lås og kanskje låse boks ved inngangen til rommet.

Hvem kan bruke bryggeriet?

Når det hele er oppe å kjøre kan man begynne å gi andre i bygget mulighet for å leie lokalet en hel dag til en bryggerisesjon. Det vil kanskje være lurest og kreve et depositum for dem som leier. Både så alt utstyr og inventar blir levert tilbake på en bra måte, men også for at renhold av rommet blir gjort etter bra standarder. Leieinntekter kan brukes til å dekke løpende utgifter i forbindelse med brygge utstyr og i tilfelle av overskudd betales tilbake til Styret som leieinntekt fra brygge rommet. Hvis dette blir en suksess har det virkelig mulighet for å bidrag til et bra nabofelleskap. Det kan også gjøre det ekstra attraktivt for de som gjerne vil kjøpe leilighet i bygget at de ser at de har adgang til felles bryggeri.





Sak 8

Opprettelse av komiteer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Grunnet smittevern hensyn og avholdelse av digitalt årsmøte må komiteer til nevnte saker opprettes etter årsmøte er gjennomført. Opprettelse av komite forutsetter flertall for hver enkelt sak. Aktuelle kandidater oppfordres til å ta kontakt med forslagstiller/styret for å bli med i komiteen.

Bakgårdskomiteen har bestått av medlemmer fra begge styrene som tilhører indre bakgård. Vi ønsker nå å utvide komiteen og ta opp beboere i tillegg til representant fra styret.

Prosjektkomite for oppgang eller Fjellgata: Avhengig av hva som blir valgt av uteområder mot Fjellgata og oppgradering av oppganger, vil komiteen jobbe med å lage konkret forslag og følge opp prosjektet.

Styret vil stille med en representant i tillegg til valgte medlemmer.

Bryggerikomite: Styret foreslår at det settes ned en komite som kan ferdigstille forslaget og lage et utkast til kontrakt med selskapet. Det forutsettes at dette ikke er til økonomisk byrde for boligselskapet og at det bidrar positivt til et godt sosialt miljø blandt beboerne.

Komiteen består av to medlemmer blant beboere og styret stille med en kontaktperson.

Styret vurderer om det behøves ekstraordinær generalforsamling for å velge representanter til komiteer avhengig av interessen for å delta i komite. Er det mange som gjerne vil delta, blir det et nytt valg i en ny ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir fullmakt til forslagstiller/styret å opprette komiteer gitt at sak får flertall.



Sak 9

Tiltak mot lysforurensning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har diskutert om vi skal gjøre tiltak for å begrense lysforurensning i bakgården. Der er det mye lys som står på hele natta. Målet med tiltaket vil være å kutte unødvendig lys om natta, for å få det mørkere i leilighetene våre nattestid, og det er bedre for dyr- og fuglelivet ute.

En løsning kan være å ha bevegelsessensorer på utelysene, slik at det kun lyser når noen er i bakgården.

Vi ønsker å få tilbakemeldinger fra generalforsamlingen på om dette er ønskelig, eller om dere har motforestillinger.

Forslag til vedtak

Styret undersøker mulighetene for å gjennomføre tiltak for å begrense lysforurensning i bakgården med mål om å gjøre det mørkere.



Sak 10

Styret

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Jens M. Glattetre

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Solveig Lønset

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Heidi Dyrhaug

Thomas Melheim



Sak 11

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 Medlem Velges for 1 år

Mohammad Jafar Razzaghian

Solveig Lønseth



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.